

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
(§ 9 (1), (1a), (2), und (3) BauGB)	
1. Art der baulichen Nutzung	4
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO und § 4 BauNVO)	
1.1. Allgemeine Wohngebiete	4
1.2. Gemeinbedarfsfläche	4
2. Maß der baulichen Nutzung	4
(§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17-20 BauNVO)	
2.1. Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche	4
2.2. Höhe der baulichen Anlagen	5
2.3. Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlage	7
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
3.1. Bauweise	8
3.2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.3. Stellung baulicher Anlagen.....	8
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	8
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m., §§ 12, 14 (1) und (2), 19 (4) BauNVO)	
4.1. Nebenanlagen.....	8
4.2. Stellplätze, Garagen und Abstellräume	9
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	
6. Abwasserbeseitigung	10
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	
7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	
7.1.1. Schallschutz	10
7.1.2. Resultierende Bauschalldämmmaße für die Außenbauteile der Mehrzweckhalle.....	10
7.1.3. Dachkonstruktion	11
7.1.4. Außenwände Halle und Foyer/Nebenräume	11
7.1.5. Licht-/Fensterband in der Hallenwestseite	11
7.1.6. Foyer	11
7.1.7. Notausgangstür	11
7.1.8. Lüftungsanlage	11
8. Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
(§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)	
8.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche – <i>Pflanzgebot Vorgartenzone</i>	11
8.2. Straßenraum	11
8.3. Fuß- und Radwege	11

8.4. Öffentliche Grünflächen der Parkanlage/Bolzplatz (<i>Ordnungsnummer 8.4</i>).....	12
8.5. Öffentliche Grünfläche entlang des Giffelsberger Weges (<i>Ordnungsnummer 8.5</i>)	12
8.6. Öffentliche Grünfläche „zentraler Grünzug“ (<i>Ordnungsnummer 8.6</i>)	12
8.7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (<i>Ordnungsnummer 8.7</i>).....	12
8.8. Pflanzmaßnahmen	12
8.9. Artenliste.....	12
9. Veränderung der Geländeoberfläche	13
(§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 BauONW)	
10. Aufschüttungen und Abgrabungen	14
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)	
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NRW)	
1. Allgemeine Anforderungen	15
2. Baukörpergestaltung, Geländeoberfläche und Staffelgeschosse	15
3. Dächer	15
3.1. Dachformen	15
3.2. Dachgauben	15
3.3. Zwerchhäuser	15
3.4. Dachmaterial und –farben	16
4. Fassaden	16
5. Garagen	16
6. Einfriedungen	16
6.1. Wohngärten	16
6.2. Bedingte Festsetzungen	16
6.3. Gebäudetrennwände bei Doppelhäusern	17
6.4. Müll- und Wertstoffbehälter	17
7. Vorgartenzone	17
8. Wintergärten/Terrassenüberdachungen	17
9. Werbeanlagen	17
C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE	18
(§ 9 (5) und (6) BauGB)	
1. Bodendenkmalpflege	18
2. Militärflugplatz Nörvenich	18
3. Bezirksregierung Arnsberg: Abteilung 6 Bergbau und Energie.....	18
4. Erdbebengefährdung	18
5. Ertverband	18
6. Telekom.....	18

7. Kampfmittelbeseitigung.....	19
8. Tektonik und Geologie	19

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom ~~01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232)~~, zuletzt geändert durch Gesetz vom ~~20.05.2014 (GV NRW S. 294)~~ **03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)**.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, FLL-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art – werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereitgehalten.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1), (1a), (2), und (3) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO und § 4 BauNVO)

1.1. Allgemeine Wohngebiete

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Wohngebiete gegliedert und als Baugebiete WA1 und WA2 festgesetzt.

In den als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ unzulässig.

1.2. Gemeinbedarfsfläche

Im Bebauungsplan sind die Schule samt dazugehörigen Gebäuden und Schulflächen als „Flächen für den Gemeinbedarf“ – Zweckbestimmung „Schule“ und „Mehrzweckhalle“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 wird die Grundflächenzahl auf **0,4 (GRZ 1** = Wohngebäude+Terrassen) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% (**GRZ 2** =sonstige Befestigungen) überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (**GRZ 1**) durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Tiefgarage mit einer mindestens 80 cm mächtigen Bodensubstratschicht (zzgl. Drainschicht) überdeckt wird.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind die Traufhöhen als Mindesthöhe und Maximalhöhe und die Firsthöhen als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß in Meter über den definierten Bezugspunkt festgesetzt.

Hinweis: Die jeweiligen grundstücksbezogenen Bezugspunkte werden in einem Höhenkataster benannt, welches verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Bezugshöhe ist jeweils die für jedes Grundstück festgesetzte Endausbauhöhe der Erschließungsstraße. (siehe 2.3)

Die Traufhöhe ist innerhalb der angegebenen min./max. Werte variabel, die angegebene Firsthöhe ist eine maximale Höhe.

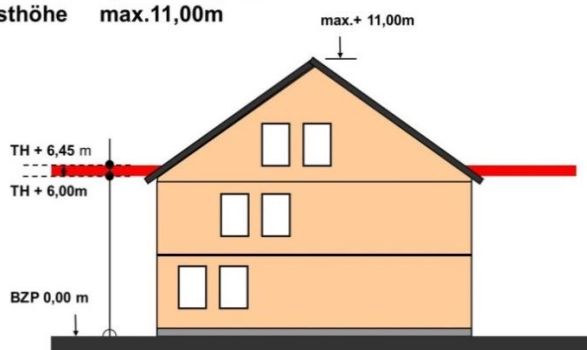
Unterschieden werden die Baufelder/Bautypen:

Bautyp 2:

WA 1 = optisch II-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

Traufhöhe 6,00m bis 6,45m

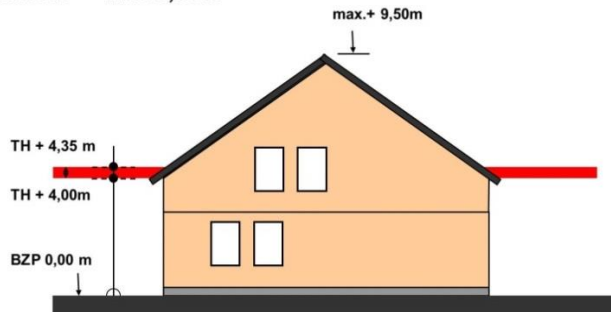
Firsthöhe max. 11,00m



Bautyp 1:

WA 2 = optisch I-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

Traufhöhe 4,00m bis 4,35m
 Firsthöhe max 9,50m



Doppelhäuser sind in ihrer Höhe (Trauf-und Firsthöhe) einheitlich auszubilden

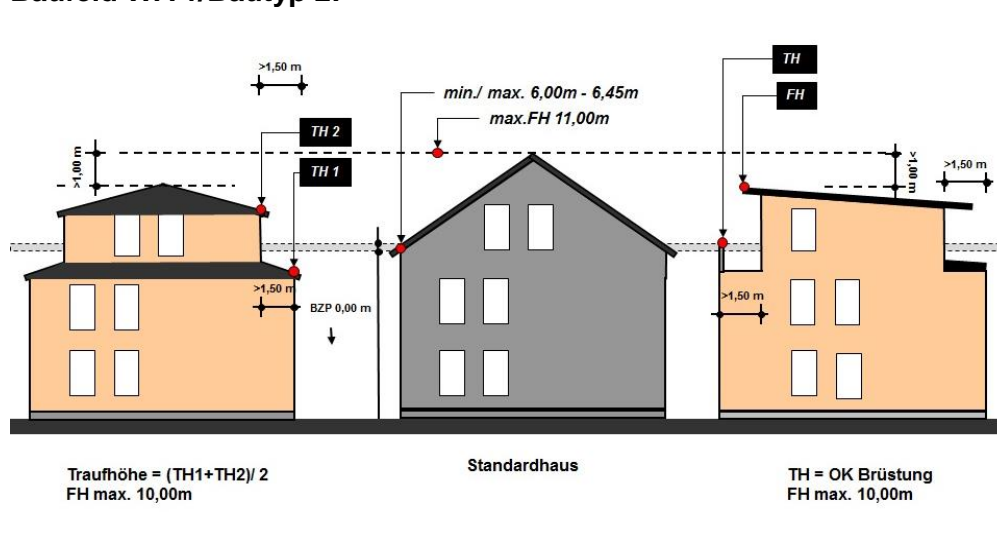
Sonderbauformen

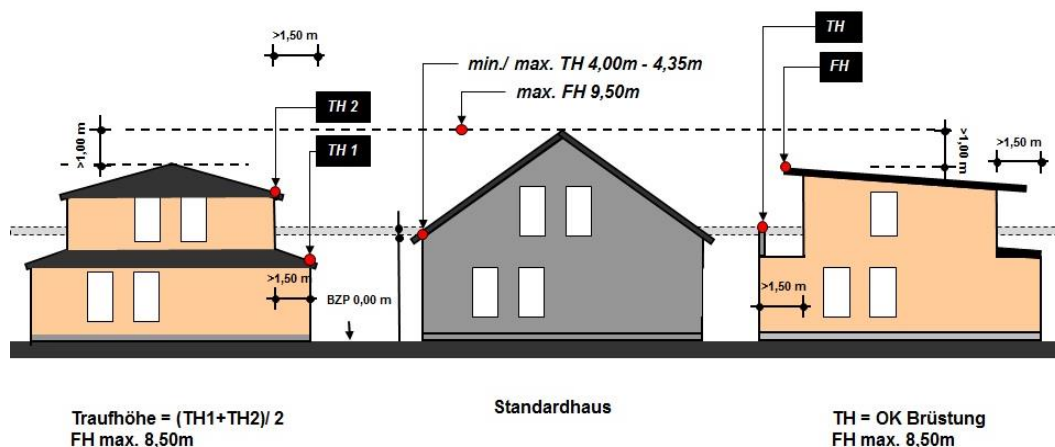
Als Sonderbauformen werden Bauformen bezeichnet, die abweichend von einem Standardhaus eine andere Kubatur und/oder andere Dachformen aufweisen. Um auch solche Bauformen in einer, dem Baufeld ähnlichen Maßstäblichkeit zu ermöglichen, müssen folgende Randbedingungen erfüllt sein:

Bei Pultdachhäusern müssen die vordere und hintere Außenwand, **bei Pagodenhäusern allseitig die Außenwände** des oberen Geschosses um mindestens 1,50 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen.

Die Firsthöhe ist bei Sonderbauformen auf 10,00 m (WA 1) bzw. 8,50 m (WA 2) begrenzt.

Baufeld WA 1/Bautyp 2:

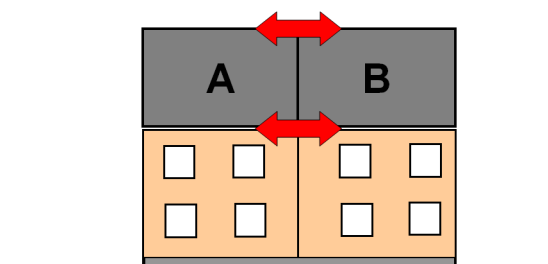


Baufeld WA 2/Bautyp 1:

Die jeweiligen Traufhöhen sind entsprechend der Darstellungen zu ermitteln.

Bei Pultdächern sind auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt. Die Traufe ist entsprechend den Abbildungen zu „Sonderbauformen“ zu ermitteln.

Doppelhäuser sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe), Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden



Traufhöhe A = Traufhöhe B
Firsthöhe A = Firsthöhe B

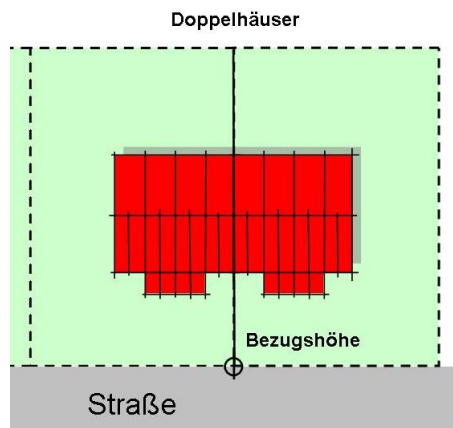
Die maximale Gebäudehöhe in den „Flächen für Gemeinbedarf“ beträgt **10,00 m**.

Die maximal zulässigen Firsthöhen dürfen durch die dem Dach untergeordneten technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie oder Aufzugsüberfahrten) um bis zu ~~1,50 m~~ **2,00 m** überschritten werden.

2.3 Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlage

Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen über Bezugspunkt (Endausbauhöhe der an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) festgesetzt. Die jeweiligen grundstücksbezogenen Bezugspunkte werden in einem Höhenkataster benannt, welches verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

Bei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften ist für die jeweiligen Hauseinheiten ein gemeinsamer Bezugspunkt zu wählen (siehe Skizze).



3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine offene Bauweise und im WA2 eine Einzelhaus- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Überschreitung der (rückwärtigen) Baugrenzen durch Wintergärten, Sichtschutzwände, Terrassen oder Terrassenüberdachungen, um bis zu maximal **4,50 m** zulässig, sofern ein Abstand von mindestens **5,00 m** zu den rückwärtigen Nachbargrenzen eingehalten wird.

*Hinweis: Die zulässige GRZ 1 von **0,4** ist einzuhalten.*

Wintergärten sind im Bereich der Vorgartenzone und in den seitlichen Gebäudeabständen unzulässig.

Balkone dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um maximal **1,50 m** überschreiten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Überschreitung der vorderen Baugrenzen durch Hauseingänge und Vordächer um bis zu maximal **1,50 m** zulässig. Durch Zwerchhäuser (siehe B 3.3) darf die vordere Baugrenze um **1,00 m** überschritten werden.

3.3. Stellung baulicher Anlagen

Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfistrichtung zu errichten. Doppelhäuser sind grundsätzlich traufständig zu errichten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m., §§ 12, 14 (1) und (2), 19 (4) BauNVO)

4.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von **10 m²** und einen umbauten Raum von **30 m³** nicht überschreiten. Ställe für Tierhaltung sind unzulässig.

In der Vorgartenzone sind Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müllbehälter.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) *BauNVO (Nebenanlagen die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen)* sind allgemein zulässig.

Oberirdische Nebenanlagen zur Lagerung von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen (z.B. Öl- oder Gastanks) sind in der Vorgartenzone unzulässig.

4.2. Stellplätze, Garagen und Abstellräume

WA1

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Stellplätze, Garagen und Carports in den überbaubaren Flächen, in den gesondert gekennzeichneten Flächen (GA), sowie den nicht überbaubaren Flächen (mit Ausnahme der Vorgartenzone) zulässig. (siehe bedingte Festsetzung B 6.2)

Darüber hinaus ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 eine Tiefgarage zulässig. die GRZ in diesem Wohngebiet darf durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal **0,8** überschritten werden.

WA 2

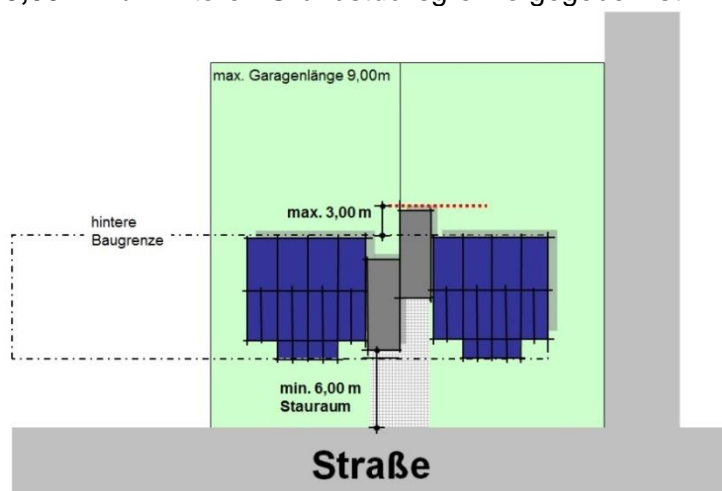
In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und gesondert gekennzeichneten Flächen (GA) zulässig.

Ausnahmsweise sind in der als Vorgartenzone bezeichneten Fläche Stellplätze vor den Garagen/Carports zulässig. Carports, Garagen und Abstellräume sind in der Vorgartenzone unzulässig.

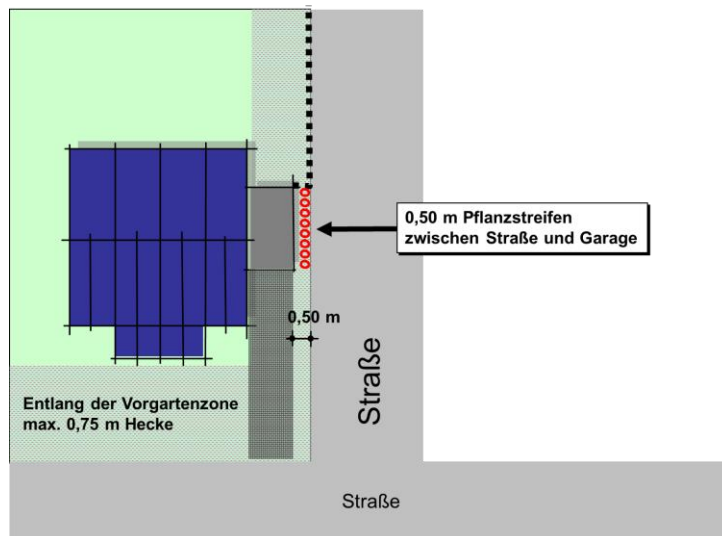
Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Vor Garagen ist ein Stauraum von min. **6,00 m** bis zur erschließenden Straße zu schaffen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen **in der seitlichen Verlängerung** die hintere Baugrenze um maximal **3,00 m** überschreiten, sofern ein Mindestabstand von **5,00 m** zur hinteren Grundstücksgrenze gegeben ist



Garagen, die seitlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen, sind mit mindestens **0,50 m** Abstand zur Verkehrsfläche zu errichten; die seitlichen Außenwände sind **gemäß Artenliste Rankpflanzen (siehe 8.9.)** zu begrünen.



5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten **WA2** sind aus städtebaulichen Gründen maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude, im **WA1** maximal 7 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

6. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

~~Das unbehandelte Niederschlagswasser ist vorbehaltlich des Gutachtens der Versickerungsfähigkeit des Bodens, auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.~~

Die Entwässerung des Bebauungsplan-Gebietes erfolgt auf Grund der schlechten Versickerungsmöglichkeit im Mischsystem. Bauherrn, die ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte, die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in den Untergrund ableiten wollen, werden nicht einem Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentliche Abwasseranlage unterworfen.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreis zu beantragen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1.1. Schallschutz

Die Nutzung des Bolzplatzes und die geplante Wohnbebauung befinden sich im Einklang mit den Regelungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Die Belange des Schallimmissionsschutzes werden erfüllt und keinerlei aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind gemäß schalltechnischem Gutachten (Graner+Partner Ingenieure, Februar 2018) nötig.

7.1.2. Resultierende Bauschalldämmmaße für die Außenbauteile der Mehrzweckhalle

Hinweis: Die planungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. Lärmemissionen wurden unverändert dem Gutachten zur 2. Änderung des BP 270 entnommen, da sich die Rahmenparameter im Vergleich zur damaligen Aufstellung nicht verändert haben.

7.1.3. Dachkonstruktion

Für die Dachkonstruktion der Mehrzweckhalle: Schalldämm-Maß erf. $R'w \geq 40$ dB

7.1.4. Außenwände Halle und Foyer/Nebenräume

Schalldämm-Maß erf. $R'w \geq 50$ dB

7.1.5. Licht-/Fensterband in der Hallenwestseite

Für ein Lichtband in der Hallenwestseite wird ein Schalldämm-Maß von $R'w \geq 25$ dB vorgegeben.

7.1.6. Foyer

Die Eingangstür zum Foyer besteht aus einer Türanlage in Glaskonstruktion, hierfür wird ein Schalldämm-Maß von ≥ 25 dB zugrunde gelegt

7.1.7. Notausgangstür

Doppelflügeliges Stahlblechtor mit $R'w \geq 25$ dB

7.1.8. Lüftungsanlage

Die Durchführung von geräuschintensiven Veranstaltungen innerhalb der Mehrzweckhalle ist nur bei geschlossenen Fenstern und Türen möglich. Zur Sicherstellung eines gesunden Raumklimas bei gleichzeitigem Schallschutz ist somit der Betrieb einer Lüftungsanlage erforderlich, deren Zu-/Abluftgeräusche (auf dem Dach der Nebenräume angenommen) mit $LWA \geq 80$ dB vorgegeben werden.

Hinweis: Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Beziehung zwischen Mehrzweckhalle und der umliegenden Wohnbebauung

8. Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**8.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche –Pflanzgebot Vorgartenzone**

Die Vorgartenzonen (siehe Planzeichnung) sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.“

~~Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten und autochthonen Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen.~~

8.2. Straßenraum

Die in den Planstraßen und an den öffentlichen Parkplätzen dargestellten Baumstandorte sind kleinkronige Straßenbäume (gem. Artenliste **Galk-Straßenbaumliste, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v, mDb, StU 18-20**) zu pflanzen. Die Standorte sind längs der Straßenachse verschiebbar.

8.3. Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

8.4. Öffentliche Grünflächen der Parkanlage/Bolzplatz (Ordnungsnummer 8.4)

Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Bolzplatz“ festgesetzt. Einheimische Gehölze, vorzugsweise auch Vogelnährgehölze (gem. Artenliste) sind im Bereich der neu anzulegenden Parkfläche zu pflanzen, um einen Ausgleich für den Lebensraumverlust der Obstwiese und Gehölzflächen zu schaffen. Insgesamt sind **mindestens** 30% der geplanten Parkfläche mit Sträuchern ~~und~~, **davon 20 10 %** mit Bäumen (gem. Artenliste) zu bepflanzen, wobei Überlagerungen von Strauch- und Baumpflanzungen möglich sind. Die Bäume und Sträucher sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. ~~Die restliche Fläche ist als Rasenfläche anzulegen.~~

Mit Ausnahme des Bolzplatzes sind mindestens 80% der offenen Fläche als extensive Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut, im Übrigen als Gebrauchsrasenfläche anzulegen.

8.5. Öffentliche Grünfläche entlang des Giffelsberger Weges (Ordnungsnummer 8.5)

Die im Osten entlang des Giffelsberger Weges befindliche Fläche wird als Extensivrasenfläche **Wiesenfläche** festgesetzt werden. Bei der Einsaat ist ausschließlich autochthones Saatgut zu verwenden.

8.6. Öffentliche Grünfläche „zentraler Grünzug“ (Ordnungsnummer 8.6)

Die zentrale öffentliche Grünfläche entlang des Schulgeländes wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Punktuell können Spielgeräte aufgestellt werden.

Wie unter 8.4 bereits beschrieben gelten die Festsetzungen für Parkanlagen auch in diesem zentralen Grünzug mit der Festsetzung Parkanlage. Insgesamt sind mindestens 30% der geplanten Parkfläche mit Sträuchern ~~und~~, **davon 20 10 %** mit Bäumen, aus der unter 8.9 hinterlegten Artenliste, zu bepflanzen, wobei Überlagerungen von Strauch- und Baumpflanzungen möglich sind. Die Bäume und Sträucher sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

8.7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Ordnungsnummer 8.7)

Die Bäume und Sträucher in der mit der Ordnungsnummer 8.7 markierten Fläche im Bebauungsplan und die Bäume und Sträucher innerhalb des zentralen Grünzuges südlich der vorhandenen Bebauung „Im Bungert 20“ sowie entlang des Feldweges (zwischen dem zentralen Grünzug und der Parkanlage samt Bolzplatz) sind zu erhalten. Im Falle von Verlusten der Bäume sind sie gleichwertig gem. der Artenliste zu ersetzen.

8.8. Pflanzmaßnahmen

Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Für die Baum- und Strauchpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

8.9. Artenliste**Artenliste Sträucher:**

(flächige Pflanzung von Sträuchern im Raster 1,0 x 1,5 m; Mindest-Pflanzqualität: Strauch 3xv im Container oB, Höhe 80-100 cm 100-150 cm)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Schlehdorn (*Prunus spinosa*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),

Hundsrose (*Rosa canina*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Artenliste Bäume:

(Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3xv ~~aus extra weitem Stand, mit Ballen~~, ***mDb***, STU 44-~~16~~ **18-20**)

Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)*
~~Vogelkirsche (*Prunus avium*)*~~
~~Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)*~~

* kleinkronige Bäume für den Straßenraum

Artenliste Rankpflanzen:

(Pflanzqualität: Solitär, 3xv im Container 100-150 cm; Pflanzabstand: 2 m)

1) *Arten ohne Rankhilfe:*

Dreilappiger Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
Fünflappiger Mauerwein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Efeu (*Hedera helix*)

2) *Arten mit Rankhilfe:*

Blauregen (*Wisteria sinensis*)
Waldrebe (*Clematis montana*)
Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)

**9. Veränderung der Geländeoberfläche
(§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 BauONW)**

Die Vorgartenzone, **die Garagen (EFH)** und die Garagenzufahrten sind höhenmäßig auf das Straßenniveau anzuheben **und dem Nachbarn anzugleichen.**

Bis zur hinteren Baugrenze kann das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.

Bis zu maximal 3,00 m hinter der ~~hinteren~~ **rückwärtigen** Baugrenze darf das vorhandene Gelände **nur für Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Garagen, auf das Straßenniveau** durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ~~nicht verändert~~ **angepasst** werden, **sofern ein Abstand von mindestens 5,00 m zur hinteren Grundstücksgrenze gegeben ist.** Für die Höhe der Einfriedung ist die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe maßgeblich (siehe 3.2).

Im hinteren Gartenbereich muss jedes Grundstück an die Nachbargrenze ohne Absatz/Versprung, Stützmauer oder ähnliches anschließen.

**10. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. deren Böschungen oder Stützmauern, die der Herstellung des Straßenkörpers einschließlich der Beleuchtung dienen, sind gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB auf den anschließenden Bauflächen zulässig. Sie müssen von den Anliegern übernommen werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) BauO NRW)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich im Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen

2. Baukörpergestaltung, Geländeoberfläche und Staffelgeschosse

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und deren dazugehörigen Garagen/Carports sind in Form, Maß (Gebäudetiefe, Trauf- und Firsthöhe), Farbe und Material (der Fassade und Dacheindeckung) sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Bei aneinandergrenzenden Doppelhaushälften und deren dazugehörigen Garagen/Carports ist die Höhe der Geländeoberfläche aneinander anzugleichen.

3. Dächer

3.1. Dachformen

Bei Doppelhäusern muss das Dach beider Doppelhaushälften hinsichtlich Dachform, Farbe und Material gleichermaßen gestaltet werden.

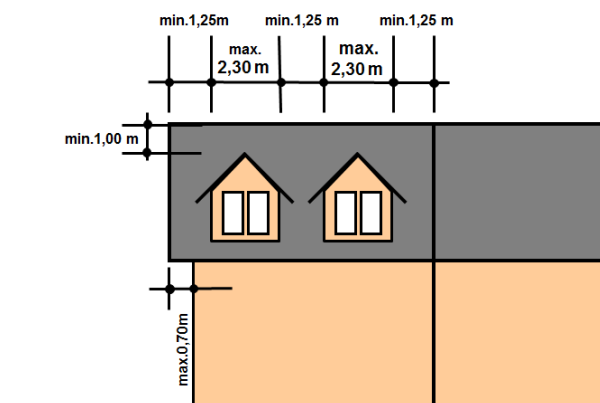
Dachüberstände sind auf maximal **0,70 m** begrenzt. Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang).

Bei Pultdächern sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf **0,70 m** begrenzt.

3.2. Dachgauben

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf **2,30 m** begrenzt. Der Abstand untereinander und zu dem äußeren Dachrand muss mindestens **1,25 m** betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

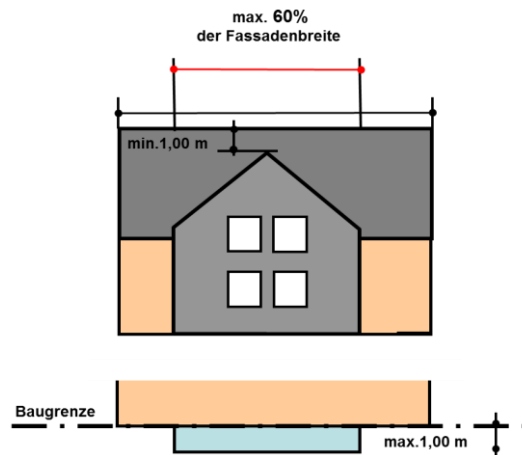
Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig – mindestens **1,00 m** – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.



3.3. Zwerchhäuser

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 60% der Fassadenbreite haben und die vordere Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten.

Der obere Abschluss muss mindestens **1,00 m** unter dem Hauptfirst liegen.



3.4. Dachmaterial und -farben

Die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind grundsätzlich aus braunen oder grauen (alle Grau- und Anthrazittöne), rotbraunen oder dunkelroten Dachmaterialien herzustellen, in allen Baufeldern sind die Dächer mit nicht glänzenden Ton- oder Betonsteinpfannen herzustellen.

Dachaufbauten sind in Material und Farben dem Hauptdach anzupassen.

Hinweis: engobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

4. Fassaden

Die Fassadenleitfarbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (RAL 1013) und hellelfenbein (RAL 1015). Zusätzlich sind auch die Farbtöne rot und rotbraun zulässig, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: feuerrot (RAL 3000), signalrot (RAL 3001), kaminrot (RAL 3003), oxidrot (RAL 3009), braunrot (RAL 3011), tomatenrot (RAL 3013) und korallenrot (3016).

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sowie Garagen/Carports sind in Fassadenmaterial und -farbe aufeinander abzustimmen.

5. Garagen

Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude **oder auf die benachbarte Garage** abzustimmen.

Garagen, die seitlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen sind **gem. Artenliste Rankpflanzen** zu begrünen (vgl. 4.2 **und 8.9**).

6. Einfriedungen

6.1. Wohngärten

Einfriedungen gegenüber Nachbargrenzen und öffentlicher Grünflächen sind nur als maximal **2,00 m** hohe lebende Hecken, (ggf. in Verbindung mit einem max. **2,00 m** hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. **Kunststoffeinflechtungen sind unzulässig.**

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

6.2. Bedingte Festsetzungen

Sollte das Angebot einer Tiefgarage im WA1 nicht genutzt und die Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden, **muss der gutachterliche Nachweis erbracht werden, dass die Lärmschutzgrenzen gegenüber dem WA 2 eingehalten werden und gegebenenfalls** entgegen der Festsetzung **B 6.1** ab einer Anzahl

Änderungen nach Offenlage in fett und kursiv

~~von 6 Stellplätzen~~ an der Grundstücksgrenze zwischen WA1 und WA2 eine **2,00 m** hohe Sichtschutzwand auf dem Grundstück des allgemeinen Wohngebiet WA1 errichtet ~~werden~~ **wird**. Die Farbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (RAL 1013) und hellelfenbein (RAL 1015).

6.3 Gebäudetrennwände bei Doppelhäusern

Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (wie z.B. Doppelhäuser) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu **2,00 m** hohe Trennwand (Sichtschutzwand) zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um nicht mehr als **3,00 m** überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

6.4 Müll- und Wertstoffbehälter

Müll- und Wertstoffbehälter in der Vorgartenzone sind zu begrünen.

7 Vorgartenzone

Die **Anpflanzungen in den** Vorgartenzonen (siehe Darstellung im Bebauungsplan) müssen gem. der grünordnerischen Festsetzung (s. 8.1 der textl. Festsetzungen) -als naturnahe Garten- und Grünflächen **erfolgen**. ~~anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.~~

Als Einfriedung sind nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von **0,75 m** zulässig.

Maschendraht-/Stabgitterzäune, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig.

8 Wintergärten/Terrassenüberdachungen

Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler oder ähnliches) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.

9 Werbeanlagen

Ortsfeste und nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie Hinweisschilder und Hinweiszeichen im Sinne von § 13 BauO NRW sind ausschließlich an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis **1,00 m** unter dem Traufpunkt bis zu **1,00 m²** Fläche auf privaten Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist eine Werbeanlage/Hinweisschild pro Wohneinheit zulässig.

Dabei müssen sie sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen. Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

In den öffentlichen Grünflächen, im öffentlichen und im privaten Straßenraum sind Werbetafeln und Hinweisschilder unzulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (5) und (6) BauGB)

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Militärflugplatz Nörvenich

Der Planungsbereich liegt im Bauschutzbereich nach §12 LuftVG sowie im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Sollten die geplanten baulichen Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 10,0 m über Grund überschreiten, wird gebeten in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

3. Bezirksregierung Arnsberg: Abteilung 6 Bergbau und Energie

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Blatzheim 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand:01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides-Az.:61.42.63-2001-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

4. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Gemarkung Blatzheim der Kolpingstadt Kerpen ist der Erdbebenzone **3** und geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

5. Erftverband

~~Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.~~

6. Telekom

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es ist daher eine frühzeitige Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Es ist folgendes zu beachten: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

7. Kampfmittelbeseitigung

Nach Auswertung von Luftbildern gibt es Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.

Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Daher wird dringend empfohlen (auch von Seiten des Ordnungsamtes der Kolpingstadt Kerpen), diesen Bereich absuchen/abbohren zu lassen.

8. Tektonik und Geologie

Der Blatzheimer Sprung quert mit nord-west-südöstlichem Verlauf die „Dorfwiese“. Entlang des Blatzheimer Sprunges vollzieht sich ein stratigraphischer Wechsel. Die neue Wohnbebauung befindet sich im Nahbereich dieses Sprunges.

Daher wird aus ingenieurgeologischer Sicht empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.