STADT WESSELING

Bebauungsplan Nr. 2/93.2

»Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt«

in Wesseling-Keldenich

- ENTWURF -

Planungsrechtliche Festsetzungen
Gestalterische Festsetzungen
Allgemeine Hinweise

Stand: 18. März 2016

Im Auftrag der Stadt Wesseling und
der Projektgesellschaft Eichholz GmbH

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Hachenburger Straße 20
51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60
Fax: 0231 - 55 44 44

0221 - 98 33 43-1
0221 - 98 33 43-2

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO

2.1 Festlegung des Bezugspunktes (BZP) (gemäß § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt (BZP) für die Bemaßung der Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Höhenlage des fertig ausgebauten Fahrbahn- bzw. Gehwegrandes), gemessen in der Mitte der Grenze zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche. Der Höhenplan mit den Ausbauhöhen der Erschließungsplanung ist hierbei zu Grunde zu legen.

Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend. Die Mitte der Grenzlänge bezieht sich hierbei auf das gerade Teilstück bis zum Kurvenbereich.

2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,2 m und maximal 0,3 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BZP) liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

2.3 Trauf- und Firsthöhe – Definition (gemäß § 18 BauNVO)

Die in den Baugebieten jeweils festgesetzten minimal bzw. maximal zulässigen Traufhöhen dürfen von baulichen Anlagen mit mehrseitig geneigten Dächern nicht unter- bzw. überschritten werden. Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche des Daches).

Die in den Baugebieten jeweils festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhen (FH) dürfen von baulichen Anlagen mit mehrseitig geneigten Dächern nicht überschritten werden. Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut (Dachfirst).

2.4 Gebäudehöhe – Definition (gemäß § 18 BauNVO)

Die in den Baugebieten jeweils festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) dürfen von baulichen Anlagen mit Flachdächern oder einseitig geneigten Dächern (Pultdächern) nicht überschritten werden. Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Differenz zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF) und dem höchstgelegenen Punkt des Gebäudes (Oberkante Attika bei Gebäuden mit Flachdach, Oberkante Dachfirst bei Pultdächern).

2.5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO)

Die Flächen von Terrassen sind Teil der Hauptanlage und somit bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen.

In den Baugebieten WA_{13}, WA_{23}, WA_{24}, WA_{25}, WA_{26}, WA_{27}, WA_{28}, WA_{29}, WA_{30} und WA_{35} darf die zulässige Grundfläche

- durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB sowie §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichend offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Abweichend zu den ansonsten gültigen Bestimmungen zur offenen Bauweise sind in der abweichend offenen Bauweise (ao) Gebäudelängen nur bis maximal 25 m zulässig.

3.2 Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der gartenseitigen (nicht vorgartenseitigen) Baugrenze auf dem Baugrundstück durch untergeordnete Bauteile mit insgesamt maximal 3,0 m Höhe und maximal 5,0 m Länge (z. B. Wintergarten, überdachte Terrasse, Balkon) ist in einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird und soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Bestimmungen des § 23 Abs. 3 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

3.3 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Tiefgaragen

(gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

In den Baugebieten WA_{13}, WA_{23}, WA_{24}, WA_{25}, WA_{26}, WA_{27}, WA_{28}, WA_{29}, WA_{30} und WA_{35} ist eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) für die gesamte Baugebietsfläche als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

3.4 Unzulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (hierzu zählen auch Wärmepumpen) sind im Bereich der Vorgärten (vgl. Ziffer 10 der örtlichen Bauvorschriften) nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.5 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen

(gemäß § 14 Abs. 2 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

4. Stellplätze und Garagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

4.1 Bereich für frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser

Für die Baugebiete WA_1 bis WA_{12}, WA_{14} bis WA_{22} sowie WA_{31} bis WA_{34} gilt:

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu Garagen zählen auch Carports.

4.2 Bereich für Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser und Gemeinbedarf

Für die Baugebiete WA_{13}, WA_{24}, WA_{26}, WA_{27}, WA_{28}, WA_{29}, WA_{30} und WA_{35} sowie für die Flächen für den Gemeinbedarf gilt:

Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Zu Garagen zählen auch Carports.

5. Größe der Baugrundstücke

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Baugebieten WA_1 bis WA_{12}, WA_{14} bis WA_{19}, WA_{21} sowie WA_{31} bis WA_{34} haben Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 qm aufzuweisen.

6. Öffentliche Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem auch der Aufnahme von

- Fuß- und Radwegen, Wirtschaftswegen und Grundstückszuwegungen
- möblierten Aufenthaltsbereichen,
- Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche,
- künstlerisch gestalteten Objekten,
- unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Mulden und Rinnen für eine oberirdische Niederschlagswasserableitung sowie Anlagen für die Niederschlagsversickerung.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz-/Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Baumanpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 50 Bäume standortgerechter Laubgehölzarten mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m anzupflanzen. Lage und Anordnung der Baumanpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.2 Baumanpflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen entlang der Eichholzer Straße

Bei der Anpflanzung der in der Planzeichnung entlang der Eichholzer Straße festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubgehölzarten mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m zu verwenden. Die genaue Lage der Baumanpflanzungen kann bis zu 3,0 m von dem festgesetzten Standort abweichen und bleibt der späteren Ausführungsplanung überlassen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.3 Baumanpflanzung je Baugrundstück

Je Baugrundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anzupflanzen. Die nach Ziffer 7.2 zu pflanzenden Bäume sind hierbei nicht anrechenbar. Die Anpflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.4 Baumanpflanzungen als Ersatzmaßnahme

Für die aufgrund des Straßenausbaus zu fällende Kastanie an der Urfelder Straße sind vier Einzelbäume innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzupflanzen. Hierbei sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m zu verwenden. Lage und Anordnung der Baumanpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

7.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Als Ersatzlebensraum für die eventuell im Plangebiet vorkommende Wechselkröte sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sechs Erdmulden zur Aufnahme von Regenwasser mit einer Größe von jeweils 25-50 qm und einer Tiefe von 0-15 cm herzustellen. Die Maßnahme ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Schallabschirmung zur Urfelder Straße/Eichholzer Straße als Voraussetzung für den Bezug von Gebäuden

Innerhalb des entsprechend in der Planzeichnung festgesetzten Flächenstreifens ist eine Schallabschirmung mit einer Durchgangsschalldämmung von mindestens 25 dB anzuordnen. Bei der Bemessung der Schallschirmhöhe bildet die Höhenlage des baugebietsseitigen

Fahrbahnrandes der Urfelder Straße bzw. der Eichholzer Straße den unteren Bezugspunkt, gemessen senkrecht zur Schallabschirmung.

Der Bezug von Gebäuden, die sich innerhalb des Lärmpegelbereiches II, III oder IV befinden (in der Planzeichnung mit »LPB II«, »LPB III« bzw. »LPB IV« festgesetzt), ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor Fertigstellung der Schallabschirmung unzulässig.

8.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Gebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine vom Bauherren beauftragte schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass die tatsächliche Lärmbelastung und somit der hieraus resultierende Lärmpegelbereich geringer ist als im Bebauungsplan festgesetzt (z. B. durch Eigenabschirmung des Gebäudes oder die Abschirmung durch andere Gebäude), so können die Schalldämmmaße des festgesetzten Lärmpegelbereiches im Einzelfall unterschritten werden. Der Bauherr muss die Einhaltung des so ermittelten Lärmpegelbereichs auf Grundlage der DIN 4109 nachweisen.

8.3 Belüftung von Räumen mit Schlaffunktion

Bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen ist im gesamten Bebauungsplangebiet eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen. Wird im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass die tatsächliche Lärmbelastung einen Außenpegel (Dauerschallpegel) von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nicht überschreitet, sind Abweichungen hiervon zulässig.

8.4 Anforderungen an Wärmepumpen

Es sind nur Wärmepumpen zulässig, die am Nachbarhaus den jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Doppel- und Reihenhäuser

Zusammenhängend gebaute Doppel- und Reihenhäuser müssen die gleichen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Zusammenhängend gebaute Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel einheitlich zu gestalten.

2. Staffelgeschoss

In den Baugebieten WA_{23} sowie WA_{25} bis WA_{30} ist bei Gebäuden mit Flachdach, die drei Vollgeschosse nach § 2 Abs. 5 BauO NW aufweisen, das oberste Geschoss gestalterisch gegenüber den darunter liegenden Geschossen abzusetzen. Das Absetzen hat durch einen mindestens 2 m tiefen Rücksprung an einer Seite des Gebäudes zu erfolgen. Weitere (auch geringere) Rücksprünge an anderen Gebäudeseiten sind zulässig. Das Absetzen des obersten Geschosses gegenüber den darunter liegenden Geschossen kann zusätzlich durch unterschiedliche Fassadenoberflächen und /oder -farben betont werden.

3. Fassaden

Fassadenoberflächen sind nur mit Putz in hellen, abgetönten und aufeinander abgestimmten Farben, mit Ziegel, Verblendmauerwerk, Holz oder Glas auszuführen. Bossierte oder engobierte Klinker sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von den Vorgaben ausgenommen.

Zur gestalterischen Gliederung des Gebäudes können für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, für Sockelzone und Staffelgeschoss Abweichungen zugelassen werden.

4. Dachform

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gilt:

- Flachdächer (FD) sind Dächer mit einer Neigung von max. 5°.
- Satteldächer (SD) sind symmetrische Dächer mit zwei entgegengesetzt gleich geneigten Dachflächen.
- Zeltdächer (ZD) sind Dächer mit allseitig gegeneinander geneigten Dachflächen, die in einer Spitze zusammenlaufen und eine umlaufend gleich hohe Trauflinie aufweisen. Zu Zeltdächern im Sinne dieser Satzung zählen auch Walmdächer mit einer Firstlänge von bis zu 2,0 m.
- Pultdächer (PD) sind Dächer mit nur einer geneigten Dachfläche.

5. Dacheindeckung

Geneigte Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden mit einer Neigung größer 10° sind grundsätzlich nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen (anthrazit oder schwarz) oder aus Schiefer auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben.

Außerdem hiervon ausgenommen sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z. B. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen), wenn sie parallel zur Dachoberfläche angeordnet werden.

Dachflächen von Garagen und Carports, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

6. Dachüberstand

Der Dachüberstand (Abstand zwischen der unteren horizontalen Kante der geneigten Dachfläche und der senkrecht stehenden, aufgehenden Gebäudeaußenwand) darf 50 cm nicht überschreiten.

7. Dachgauben

Der Abstand der Dachgauben untereinander muss mindestens der Breite einer Einzelgaube entsprechen. Die Breite aller Einzelgauben darf insgesamt 50 % der Firstlänge eines Gebäudes nicht überschreiten.

Aufstehende Flächen von Dachaufbauten müssen mindestens 50 cm hinter der Gebäudeflucht der senkrecht stehenden, aufgehenden Gebäudeaußenwand zurückspringen.

Unzulässig sind
- Schleppgauben,
- unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche eines Gebäudes,
- Gauben auf Dachflächen mit einer Neigung unter 30°.

8. Garagen

Außenwandoberflächen von Garagen sind hinsichtlich ihrer Farbigkeit auf das Hauptgebäude abzustimmen.

9. Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Terrassen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Vorgarten

Als Vorgarten im Sinne dieser Satzung gilt der Freibereich des Baugrundstückes zwischen der entsprechenden Liniensignatur (Vorgartensignatur) in der Planzeichnung und der vorderen Gebäudeflucht sowie deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücks- bzw. Nachbargrenze.

Vorgärten sind mit Ausnahme der Stellplatz- und Garagenzufahrt sowie der Hauszuwegung gärtnerisch zu gestalten. Mindestens 40 % der Vorgartenfläche sind zu bepflanzen.

11. Geländeabgrabungen

Geländeabgrabungen zur Belichtung von Räumen in Kellergeschossen sind nur zulässig, wenn deren Breite 1/3 der Fassadenbreite des Gebäudes nicht überschreitet und wenn der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 3,0 m beträgt. Ausschlaggebend für die Bemaßung des Abstands ist der äußere Rand der Oberkante des Abgrabungsbereichs.

12. Standorte für Abfall und Wertstoffe

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen auf privaten Grundstücksflächen sind derart einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

13. Höhenanschluss der Baugrundstücke an die Verkehrs- und Grünflächen

Das Baugrundstück ist über eine entsprechende Geländemodellierung/-neigung (ggf. auch mittels Böschungen) höhengleich an die angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anzuschließen. Maßgeblich sind hierbei die vorhandenen oder geplanten Endausbauhöhen der öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen.

Abweichend hierzu können zur Höhenüberbrückung entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Bereich der Baugrundstücke auch hellgraue Winkelsteine zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 1,0 m, bzw. 0,3 m im Bereich von Vorgärten im Sinne dieser Satzung (vgl. Ziffer 10), über der angrenzenden Verkehrs- oder Grünfläche nicht überschreiten.

14. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun. Für Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze (z. B. Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn) zu verwenden.

Darüber hinaus sind Sichtschutzzäune und Mauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern sie gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

- eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten,
- einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten und
- im straßenseitigen Abstandsstreifen eine Heckenbepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ausgeführt wird.

Einfriedungen im Bereich von Vorgärten im Sinne dieser Satzung (vgl. Ziffer 10) dürfen gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 1,0 m, bzw. in Verbindung mit Winkelsteinen nach Ziffer 13 dieser Satzung eine Höhe von 1,3 m, nicht überschreiten.

Allgemeine Hinweise

1. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht hiervon umgehend zu unterrichten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden; deshalb wird eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen.

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unmittelbar zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen.

3. Baugrund

Den Baugrund bilden lößbürtige Böden aus Hochflutablagerungen über Terrassenablagerungen. Die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten können unterschiedlich sein. Es wird daher empfohlen, den Baugrund insbesondere im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten im Einzelfall zu untersuchen und zu bewerten.

4. Bodenschutz

Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

5. Vegetationsschutz

Im Baugebiet ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune anzuordnen und Vorkehrungen zum Wurzelschutz, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz durchzuführen.

6. Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland / der Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landschaftsverbandes Rheinland / der Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Erdbebenzone

Die Stadt Wesseling befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

8. Produkten-Fernleitungen

Entlang des südöstlichen Plangebietsrandes verlaufen im Flurstück 1970 unterirdische Produkten-Fernleitungen der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (RMR), Köln sowie der Shell Deutschland Oil GmbH. Im Südwesten verläuft im Bereich des Plangebietsrandes die unterirdische Ferngasleitung Nr. 79 der Open Grid Europe GmbH, Essen. Die Leitungstrassen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Alle Planungen und

Maßnahmen in diesen Bereichen, insbesondere innerhalb der jeweiligen 10-m-Schutzstreifen (jeweils 5 m beidseits der Leitungsachse), sind mit den Leitungsträgern abzustimmen. Die Schutzstreifen sind von betriebsfremden Bauwerken sowie von Bewuchs mit Bäumen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

9. Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Vorschriften und sonstigen Regelwerke können bei der Stadt Wesseling, Bereich Stadtplanung eingesehen werden.