

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

## INHALTSVERZEICHNIS

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 WR - Reine Wohngebiete
- 1.2 Ausschluß von Nutzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

#### 3. Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

- 3.1 Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

#### 4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- 4.1 Nebenanlagen
- 4.2 Garagen und Stellplätze

#### 5. Fläche für den Gemeinbedarf

Kindertagesstätte

#### 6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

#### 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### 8. Öffentliche Grünflächen

##### I. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 8.1 Aufforstungsfläche
- 8.2 Sukzessionsfläche

##### II. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 8.3 Gehölzstreifen Kindertagesstätte

##### III. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 8.4 Gehölzstreifen Sportplatz
- 8.5 Grünfläche Schützen - und Vereinsheim
- 8.6 Parkanlage
- 8.7 Sportplatz
- 8.8 Grünflächen Ketteler Straße

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

8.9 Erhaltung von Bäumen

**Anlage zu 8 Pflanzliste**

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

**1. Allgemeine Anforderungen**

**2. Anforderungen an die äußere Gestalt**

2.1 Gebäudehöhen

2.2 Dachform und -gestaltung

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

**3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**

3.1 Einfriedungen

3.2 Freiflächen

**4. Werbeanlagen und Werbeautomaten**

4.1 Werbeanlagen

4.2 Warenautomaten

**C KENNZEICHNUNGEN**

1. Überschwemmungsgebiet

2. Altlast ehemaliges Freibadgelände

**D HINWEISE**

1. Qualität des Baugrundes

2. Landschaftsplan

3. Kampfmittelfunde

4. Bodendenkmale

5. Baulast

6. Teilaufhebung der Bebauungspläne HO 2/1.Änd. und HO 2a/1

\* **7. *Lärmvorbelastung durch Schallimmissionen***

**E EMPFEHLUNGEN**

**1. Ökologisches Bauen**

1.1 Energiesparende Bauweise

1.2 Nutzung solarer Energie

1.3 Begrünung der Garagendächer

1.4 Materialien

**2. Müllbehälter**

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 WR - Reine Wohngebiete**

Gemäß § 3 BauNVO wird WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

**1.2 Ausschluß von Nutzungen**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen in Meter über die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugspunkte 1 - 4 (BZP = OK Kanaldeckel) als Maximalwerte festgesetzt.

Bei der Festlegung der Traufhöhe gilt als Oberkante Wand der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

**3. Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**  
(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauweise**

Für die reinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschliesslich Einzelhäuser.

**3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 31, Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23, Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5m für Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien zulässig. Die festgesetzte GRZ ist einzuhalten.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**3.3 Stellung baulicher Anlagen**

Gebäude mit Satteldächern sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten. Für Gebäude mit Pultdächern und Nebengebäude ist die Gebäudestellung nicht geregelt.

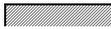
**4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**4.1 Nebenanlagen**

Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7.5m<sup>2</sup> und einem umbauten Raum von 20m<sup>3</sup> je Baugrundstück zulässig.

**4.2 Garagen und Stellplätze**

Garagen und private Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der mit der Signatur  gekennzeichneten Bereiche zulässig.

**5. Fläche für den Gemeinbedarf**

**Kindertagesstätte**

Gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB wird der im Plan gekennzeichnete Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung " Kindertagesstätte " festgesetzt.

**6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen in dem reinen Wohngebiet (WR) höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (GFL) für bestehende Leitungstrassen (Abwasserkanäle) festgesetzt. Die GFL - Fläche ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

**8. Öffentliche Grünflächen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**I. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

**8.1 Aufforstungsfläche (Ordnungs- Nr. 8.1)**

Die derzeitige Rasenfläche ist mit heimischen Gehölzen gem. der Artenliste im

**\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage**

Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m mit Forstware aufzuforsten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

**8.2 Sukzessionsfläche (Ordnungs - Nr. 8.2)**

Die Pioniervegetation am Schützenheim bleibt einer natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen.

**II. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

**8.3 Gehölzstreifen Kindertagesstätte (Ordnungsnummer 8.3)**

Der Gehölzstreifen an der geplanten Kindertagesstätte (Ordnungsnummer 8.3) ist mit heimischen Gehölzen gem. der Artenliste oder mit Gehölzen der bereits vorhandenen Vegetation zu bepflanzen - die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Giftige bzw. dornige Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

Pflanzqualitäten : siehe Pkt. 8.1

Die bestehenden Anpflanzungen auf dem Gelände, sowie der vorhandene bewachsene Wall sind dauerhaft zu erhalten.

**III Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

**8.4 Gehölzstreifen Sportplatz (Ordnungs- Nr. 8.4)**

Der Gehölzstreifen südlich des bestehenden Sportplatzes (Aschenplatz) ist dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

**8.5 Grünfläche Schützen - und Vereinsheim (Ordnungsnummer 8.5)**

Die Bepflanzung auf der Fläche des Schützenheimes und des Vereinsheimes ist dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

**8.6 Parkanlage (Ordnungsnummer 8.6)**

Die bestehenden Anpflanzungen innerhalb der bestehenden Parkanlage (ehemaliges Freibadgelände) sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

**8.7 Sportplatz (Ordnungsnummer 8.7)**

Die bestehenden Anpflanzungen innerhalb der Sportanlage sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

Der vorhandene, mit Linden beplante Wall an der Straße " Am Stadion " ist dauerhaft zu erhalten.

**\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage**

**8.8 Grünflächen Ketteler Straße (Ordnungsnummer 8.8)**

Die bestehenden Anpflanzungen innerhalb der Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzanpflanzungen haben sich an der bestehenden Vegetation zu orientieren.

**8.9 Erhaltung von Bäumen**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.

**Anlage zu Punkt 8**

**Pflanzliste**

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

**Pflanzliste**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Wildrose
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Viburnum opulus	Schneeball

**B Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

**1. Allgemeine Anforderungen**

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

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**2. Anforderungen an die äußere Gestalt**

**2.1 Gebäudehöhen**

Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der Gebäudehöhe wird die maximale Sockelhöhe der Gebäude auf 1m über festgesetzten BZP ( OK Kanaldeckel Straße) - siehe Punkt 2 planungsrechtliche Festsetzungen - festgesetzt.

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.

**2.2 Dachform und -gestaltung**

Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern. Die zulässige Dachneigung von Satteldächern beträgt 25° - 40°.

**2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als ½ der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.

Bei den Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; südorientierte Dachterrassen sind bei Gebäuden mit Pultdächern bis zur vollen Gebäudebreite zulässig .

**3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**

**3.1 Einfriedungen**

In den Vorgärten sind Zäune und Mauern nicht zulässig.

**3.2 Freiflächen**

Private Stellplätze und Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

**4. Werbeanlagen und Werbeautomaten**

**4.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen müssen 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.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig. Die zulässige maximale Größe von Werbeanlagen beträgt 1 m<sub>h</sub>.

**4.2 Warenautomaten**

Warenautomaten sind in den reinen Wohngebieten (WR) unzulässig.

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**C KENNZEICHNUNGEN**

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

**1. Überschwemmungsgebiet**

Bauvorhaben innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes bedürfen der wasserwirtschaftlichen Genehmigung gemäß Landeswassergesetzes (LWG) NRW, durch die Untere Wasserbehörde des Erftkreises Bergheim.

**2. Altlast ehemaliges Freibadgelände**

Die ehemaligen Becken des Freibades Horrem - Ordnungsnummer A und B in der Planfassung sind mit Recycling - Material verfüllt worden. Auf das Recycling - Material ist eine Abdeckung in einer Mächtigkeit von 50 cm aufgebracht worden. Die Abdeckung darf nach einer Auflage der UWB des Erftkreises nur mit Rasen bepflanzt werden. Eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den entsprechenden Bereichen ist nicht zulässig. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für den Bau der Kindertagesstätte sind entsprechende Nachweise durch Vorlage eines Begrünungsplan zu erbringen. Die in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes dargestellte Lage der verfüllten Becken ist zu beachten.

Erdbauarbeiten auf dem o.g. Gelände im Bereich der verfüllten Teilflächen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Erftkreises anzuzeigen.

Der Bereich ist nach § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden mit Umwelt gefährdeten Stoffen belastet sind , gekennzeichnet worden.

**D HINWEISE**

**1. Qualität des Baugrundes**

Rheinbraun/Hauptverwaltung Köln weist darauf hin, daß das Plangebiet im Auenbereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand . Demzufolge kann der Boden humoses Material enthalten.

Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten

**2. Landschaftsplan**

Ein Teil der bestehenden Parkanlage (ehemaliges Freibad) befindet sich im Geltungsbereich des sich in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes 5 " Erfttal - Süd " .

Der o.g. Bereich soll gemäß § 21 LG NRW als Teil des zukünftigen Landschaftsschutzgebietes " Erfttaue im Umfeld der Auenwälder Parrig und Kerpener Broich " festgesetzt werden. Es wird auf die entsprechenden Gebote und Verbote des § 34

**\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage**

(2) LG NRW hingewiesen.

**3. Kampfmittelfunde**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen

**4. Bodendenkmale**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**5. Baulast**

Es wird darauf hingewiesen, dass zulasten der Parzelle 1315 in der Flur 18 und zugunsten der Parzelle 1068, Flur 18 (Van Gogh - Straße 3) eine öffentlich rechtliche Verpflichtung (Abstandsflächenbaulast) ruht. Diese Baulast führt zu einer geringfügig eingeschränkten Bebauung des südlichen Teils des Baufensters 3.

**6. Teilaufhebung der Bebauungspläne HO 2 / 1. Änderung und HO 2a/1**

Die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne HO 2/1.Änderung "Am Stadion " und 2a/1 " Hemmersbacher Vorbenden " werden in den mit dem BP HO 181 " Bohmanns Kau " überlagernden Bereichen aufgehoben.

**\* 7. *Lärmvorbelastung durch Schallimmissionen***

***Es wird darauf hingewiesen, dass der Neubaubereich zwischen Boisdorfer Straße und Van - Gogh - Straße zu bestimmten Zeiten (Sonntags zwischen 13.00 und 17.00 Uhr) bei Spielbetrieb auf dem Rasensportplatz durch Sportlärmimmissionen vorbelastet ist. Die Richtwerte der 18. Bundesimmissionschutzverordnung werden während dieses Zeitraumes um bis zu 2 dB (A) überschritten.***

**E EMPFEHLUNGEN**

**1. Ökologisches Bauen**

**1.1 Energiesparende Bauweise**

Es wird angeregt, die Wohnungsgrundrisse nach energetischen Gesichtspunkten zu zonieren, die Gebäude mit höherem Glasanteil nach Süden zu öffnen oder Wintergärten als energetische Pufferzonen vorzulagern und Außenwand- bzw. Dachflächen sowie erdberührende Bauteile entsprechend der Definition des Niedrigenergiestandards so hochwertig zu dämmen, daß der nach WSchVO 95 vorgeschriebene Wärmebedarf um mindestens 25% unterschritten wird (entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen NW 1984, Stand 30.01.1997).

*\* Änderung/Ergänzung nach Offenlage*

**1.2 Nutzung solarer Energie**

Über die passive Nutzung hinaus wird angeregt, Solaranlagen zur aktiven Nutzung von solarer Energie, z.B. für die Warmwasserversorgung, zu installieren.

**1.3 Begrünung der Garagendächer**

Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen zu begrünen (Extensiv-Gründach).

**1.4 Materialien**

Es wird angeregt, bei der Auswahl der Baustoffe ausschließlich baubiologisch unbedenkliche und in der Gewinnung und Herstellung umweltfreundliche Produkte zu verwenden, z.B. Holzprodukte aus einheimischen Beständen.

**2. Müllbehälter**

Es wird empfohlen, Müllbehälter in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünter Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

Kerpen, 17. Januar 2000

*\* Änderung/Ergänzung 14. September 2000*