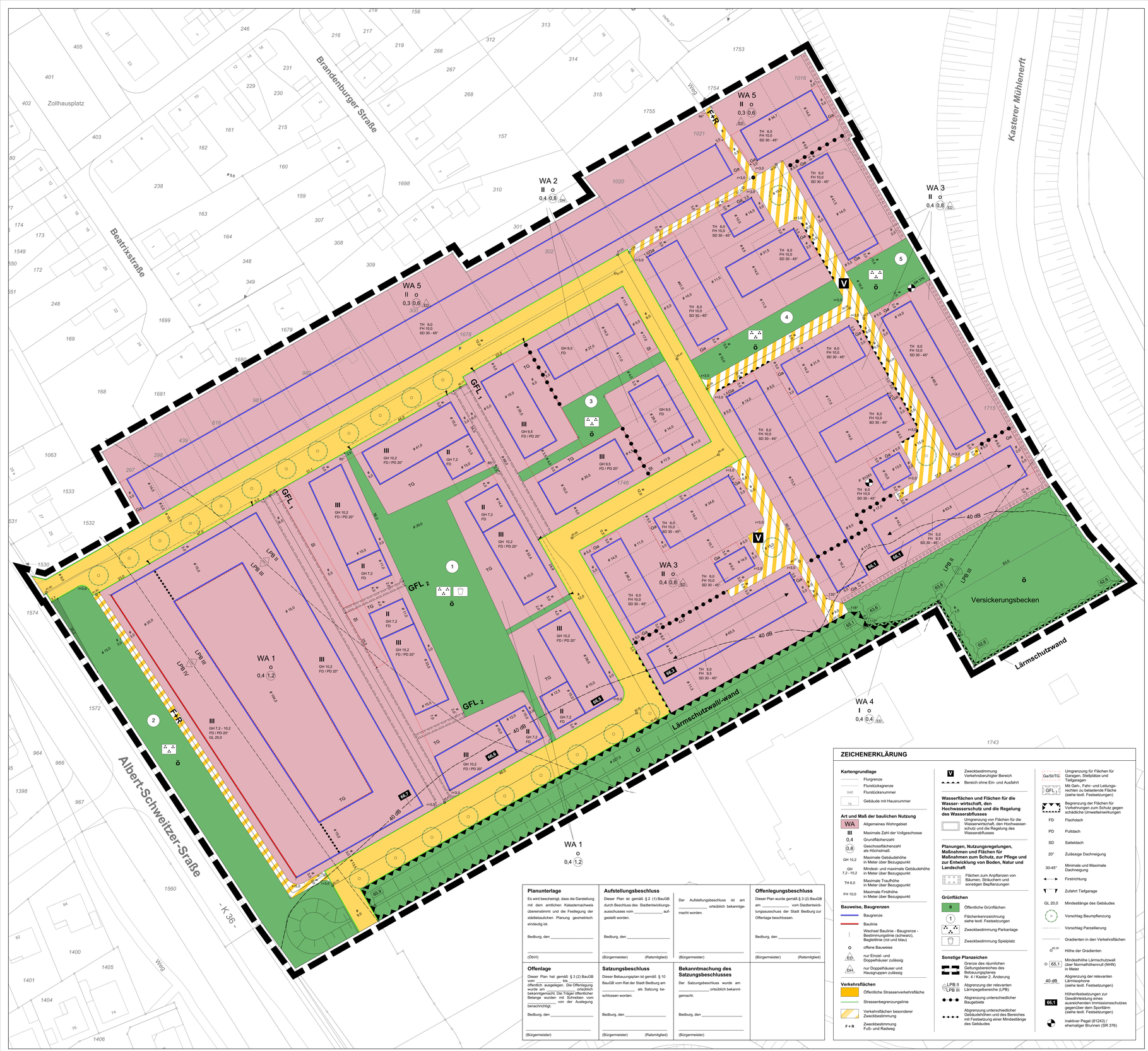


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 5) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
Innerhalb des WA 1 ist die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
2.2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) oder durch Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und der Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Das Maß der Gebäudehöhe und der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Bezugshöhe und dem obersten Dachabschluss.
2.2.2 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Gradiente, die jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite anhand der vorgegebenen Höhenpunkte durch Interpolation zu ermitteln ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.
2.2.3 Gebäude mit Pultdächern dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen auf der Seite des höher aufgehenden Mauerwerks bis zu 2,00 m überschreiten.
2.2.4 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen bei Flachdächern durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken und dürfen eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

3.1 Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch Terrassen sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit maximal 12 m² Größe überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

3.2 Baugrenzen dürfen im WA 1 durch Balkone um 2,00 m auf maximal 50 % der Gebäudelänge überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

3.3 In den Vorgartenflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer. Des Weiteren darf innerhalb der WA 2-5 pro Wohngebäude in den Vorgartenflächen ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz neben der Garagenzufahrt realisiert werden.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2-5 sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

5.1 Innerhalb des WA 1 sind Tiefgaragen nur auf den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind generell ausgeschlossen.

5.2 Innerhalb der WA 2-5 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
Pro Wohngebäude darf innerhalb der WA 2-5 neben der Garagenzufahrt ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz im Vorgartenbereich realisiert werden.

5.3 Innerhalb der WA 1-5 sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) ansonsten nur auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.4 Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandfläche ist zu bepflanzen.

5.5 Vor Garagen ist auf den Grundstücken eine mindestens 5,00 m lange Zufahrt herzustellen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL1 festgesetzten Flächen werden mit folgenden Rechten belastet:
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Fahrrecht für die Anlieger
- Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die mit GFL2 festgesetzten Flächen werden mit folgenden Rechten belastet:
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche ① mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ① ist eine Spielplatzfläche in mindestens 1.000 m² Größe anzulegen. Innerhalb der Fläche sind min. 7 Bäume der Pflanzliste 1 und insgesamt 190 Stck. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Pflanzliste 5 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.
Des Weiteren sind Nebenanlagen für Tiefgaragenausgänge, Sitzmöglichkeiten etc. zulässig. Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Nicht anderweitig genutzte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

7.2 Öffentliche Grünflächen ② - ⑤ mit der Zweckbestimmung Park- anlage
7.2.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ② sind parallel zur Albert-Schweitzer-Straße insgesamt 12 Bäume der Pflanzliste 2 in einem gleichmäßigen Abstand untereinander mit mindestens 6 m Distanz zur Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße zu pflanzen. Entlang der Verkehrsfläche der Albert-Schweizer-Straße sind geschlossene zweireihige Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 mit 3 Pfl. pro rfm mit maximal 4 Durchgängen zu pflanzen. Die Flächen sind insgesamt mit Landschaftsrasen einzusäen.
7.2.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ③ - ⑤ sind insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste 2 und insgesamt 40 Stck. Strauchgehölze in größeren Gruppen insbesondere entlang der angrenzenden WA-Gebiete gemäß Pflanzliste 6 in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen. Nicht anderweitig genutzte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

7.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken
Innerhalb der Fläche sind ein Versickerungsbecken und die für die Versorgung notwendigen Zuwegungen zulässig. Die Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen. Im Randbereich der Flächen sind 3 Bäume der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die begrenzende Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen.

7.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall
Die Nordwestseite des Lärmschutzwalles ist mit 200 Stck. Strauchgehölzen in Gruppen gemäß Pflanzliste 6 zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer Einsaat zum Schutz des Bodens gegen Erosion einzusäen.

7.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist einzelig mit Heckenpflanzungen der Pflanzliste 7 mit 3 Pflanzen pro lfm zu bepflanzen.

7.6 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 24 Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen vorzusehen und müssen straßenweise einer Art sein.

7.7 Pflege und Erhalt der Anpflanzungen
Alle Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume oder sonstige Pflanzen sind zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen sind in mindestens 50 cm Höhe mit Erdreich zu überdecken und bis auf Zuwege, Stellplätze und Terrassen zu begrünen.

8.2 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachdeckungen ist unzulässig.

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

9.1 Schutz vor Verkehrslärm
9.1.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' zu erfüllen. Aufenthaltsräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches bewertetes Schalldammmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ dB	
	Wohnräume etc.	Büros etc.
II	≥ 30	≥ 30
III	≥ 35	≥ 30
IV	≥ 40	≥ 35

9.1.2 Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Orientierungswerte der DIN 18 005 ‚Schallschutz im Städtebau' in den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.

9.2 Schutz vor Sport- und Freizeitlärm
9.2.1 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freiräume und der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss der angrenzenden Bebauung ist innerhalb der im Plan gekennzeichneten Grünflächen, überlagert mit der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, eine Lärmschutzwall -wandkombination bzw. eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe entsprechend der in den Flächen festgesetzten Höhenangaben zu realisieren. Unterschiedliche Höhen sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wallkrone zu verbinden.
9.2.2 Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm sind in den Gebäudeteilen, die südöstlich der gekennzeichneten 40dB-Linien liegen und die hier festgesetzten Höhen überschreiten, entweder
- nur Nebenräume und sonstige nicht den ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume zulässig oder
- Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- öffenbare Fenster nur Richtung Norden vorzusehen oder
- in den Aufenthalts- und Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahme wie z.B. Doppelfassaden, besondere Fensterkonstruktionen oder durch verglaste Vorbauten ohne eigene Aufenthaltsfunktionen wie z.B. Loggien, Wintergärten oder Laubengänge gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

9.2.3 Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an der Fassade vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundrissanordnung erfolgen.

9.3 Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Tiefgaragen
9.3.1 Die Bauausführung der Tiefgargen und deren Zufahrten sind derart herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ausgeschlossen sind. Die Tiefgargen sind mit mechanischen Be- und Entlüftungen mit Abluftbeseitigungsanlagen auszustatten. Der Nachweis der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
9.3.2 Alternative Lösungen der Be- und Entlüftungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Grenzwerte nach der 39. BImSchV eingehalten werden. Des Weiteren ist nachzuweisen, dass erhebliche Geruchsbelästigungen im unmittelbaren Nahbereich von Entlüftungsschächten und -öffnungen vermieden werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind bei der Festsetzung einer maximalen Zweigeschossigkeit nur Flachdächer, bei der Festsetzung einer maximalen Dreigeschossigkeit Flachdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer, in den WA 3 - 5 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 -45° zulässig.

1.2 Die festgesetzten Dachformen gelten jeweils für das Hauptgebäude und nicht für Nebenanlagen und Garagen.

1.3 Bei Pult- und Satteldächern sind die Dacheindeckungen in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun' bis ‚schwarz' oder ‚grau' bis ‚schwarz' zulässig. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

1.4 Bei Doppelhäusern sind die Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und-höhe einheitlich zu gestalten.

1.5 Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der jeweiligen Traufläng nicht überschreiten.

1.6 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten generell ausgeschlossen.

1.7 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig. Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren. Eine zusätzliche Aufständerung ist nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 549 Flurstücksnummer
- 79 Gebäude mit Hausnummer

Art und Maß der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- III Maximale Zahl der Vollgeschosse
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH 10,2 Maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
- GH 7,2 - 10,2 Mindest- und maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt
- TH 6,0 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt
- FH 10,0 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze
- Baulinie
- Wechsel Bauline - Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (rot und blau)
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen
- Öffentliche Strasenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasser- wirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen
- ö Öffentliche Grünflächen
- 1 Flächenkennzeichnung siehe textl. Festsetzungen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 / Kaster 2. Änderung
- LPB II / LPB III Abgrenzung der relevanten Lärmpegelbereiche (LPB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen und des Bereiches mit Festsetzung einer Mindestlänge des Gebäudes
- Ga/Gt/TG Umgrenzung für Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- GFL 1 Begrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- FD Flachdach
- PD Pultdach
- SD Satteldach
- 20° Zulässige Dachneigung
- 30-45° Minimale und Maximale Dachneigung
- Firstrichtung
- Zufahrt Tiefgarage
- GL 20,0 Mindestlänge des Gebäudes
- Vorschlag Baumpflanzung
- Vorschlag Parzellierung
- Gradienten in den Verkehrsflächen
- 40,00 Höhe der Gradienten
- 65,1 Mindesthöhe Lärmschutzwall über Normalhöhennull (NHN) in Meter
- 40 dB Abgrenzung der relevanten Lärmisophone (siehe textl. Festsetzungen)
- 66,1 Höhenfestsetzungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Sportlärm (siehe textl. Festsetzungen)
- inaktiver Pegel (B1243) / ehemaliger Brunnen (SR 376)

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bedburg, den _____

(ÖbVI)

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtentwicklungs- ausschusses vom _____ aufgestellt worden.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlegungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Bürgermeister)

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bedburg zur Offenlage beschlossen.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bedburg am _____ als Satzung beschlossen worden.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Bedburg, den _____

(Bürgermeister)

Stadt **Bedburg**
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 4 / Kaster, 2. Änderung - Baugebiet 'Sonnenfeld' -

Inhalt: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), , zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Gemeindeordnung NRW i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NRW 2016 S. 966).
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemarkung: Kaster
Flur: 2

Maßstab 1:500

0 5 10 20 40 50 m

2. Fassadengestaltung
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden beider Hälften in Farbe und Fassadengliederung einheitlich zu gestalten.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind aus standortypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 im Bereich von Vorgärten in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen, bei Grundstücksgrenzen zu seitlich liegenden Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

3.2 In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

3.3 Flächen zwischen Garagen und deren Zufahrten, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auf ganzer Länge mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 7 zu bepflanzen.

C HINWEISE

1. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es wurde bereits eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen vorgenommen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bomberblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen ist.

2. Bodendenkmäler
Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschG NRW, sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. 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 Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bergbau
Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern ‚Union 43' und ‚Dr. Grämer'. Eigentümerin des Bergwerkfeldes ‚Union 43 ist die RWE Power AG, Eigentümerin des Bergwerkfeldes ‚Dr. Grämer' ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch die RWE Power AG.

4. Grundwasserabsenkung
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen' und hier insbesondere die Blätter 4-6 ‚Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit', ‚Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser' und ‚Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser' sind zu beachten.
Sowohl durch die Grundwasserabsenkung als auch durch den Grundwasserwiederanstieg sind Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen.

5. Pegel- und Brunnenstandorte
Die im Plan gekennzeichneten Standorte eines ehemaligen Brunnens (SR 376) und eines inaktiven Pegels (P 81243) sind in einem Radius von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Standorte sind durch Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.

6. Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser wird einem zentralen Versickerungsbecken im Südosten des Plangebietes zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

7. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

8. Schadensersatzverzicht
Für die Baugrundstücke entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, deren überbaubare Fläche in einem geringeren Abstand als 25,00 m vom nordöstlich gelegenen Waldrand entfernt liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des zukünftigen Grundstückseigentümers bei Schäden regelt, die von Wald ausgehend entstehen können.

9. Artenschutz
Zur Vermeidung unbeabsichtigter Tötungen von Tieren sollte die eventuelle Rodung von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Bäume Grünfläche ①

Prunus sargentii	Scharlachkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 2 - Bäume Grünflächen ② - ⑤

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus spec. 'Evereste'	Zierapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus sargentii	Scharlachkirsche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 3 - Bäume Versickerungsbecken

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulen-Weiß-Dorn
Sorbus intermedia 'Browers'	Schmalkronige Mehlbeere

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 4 - Bäume Verkehrsflächen

Acer platanoides 'Crimson King'	Rotblättriger Spitzahorn 'Crimson King'
Acer platanoides 'Deborah'	Spitz-Ahorn Deborah'
Acer rubrum 'Autumn Flame'	Rot-Ahorn Autumn Flame'
Acer truncatum ‚Pacific Sunset'	Ahorn-Hybride ‚Pacific Sunset'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer'	Stadt Birne

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 5 - Gehölze Grünfläche ①

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl. ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste 6 - Gehölze Grünflächen ③ - ⑤, Lärmschutzwall

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl. ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Pflanzliste 7 - Hecken Grünfläche ②, Flächen zum Anpflanzen

Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität: Strauch/Heister, 2x verpfl. ohne Ballen, Höhe 100-150 cm

Entwurf und Bearbeitung:

Stand 19.10.2017

RAUM PLAN
Architektur Stadt und Umweltplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen