Bebauungsplan Nr. 131
„Strempter Acker“, in Mechernich

Textliche Festsetzungen

A.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**
1.0	**Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
	Allgemeines Wohngebiet (WA) Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Nr. 4 Gartenbaubetriebe Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.0	**Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
	Höhe der baulichen Anlagen <u>Hauptgebäude</u> Die OK FB (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenniveau liegen. Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude darf im Gebiet **WA 1** maximal 5,0 m und im Gebiet **WA 2** maximal 8,0 m über Bezugspunkt erreichen. <u>Bezugspunkt</u> Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.
3.0	**Mindestmaße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
	Die Breite der einzelnen Baugrundstücke muss, mit Ausnahme der konisch zugeschnittenen Grundstücke, - zur Erschließungsstraße - mindestens 18 m betragen.

4.0	**Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
	Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Bei Garagen ist ein Mindestabstand (Stauraum) von 5,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Sämtliche notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Je Einfamilienhaus sind zwei voneinander unabhängig anfahre Stellplätze anzulegen. Im Falle einer zusätzlichen Wohnung - sog. Einliegerwohnung- ist auf dem Grundstück ein weiterer Stellplatz nachzuweisen.
5.0	**Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
5.1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m³.
5.2	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen generell innerhalb des Baugebietes zulässig.
6.0	**Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
	Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
7.0	**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB**
	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.
8.0	**Grünordnerische Festsetzungen**
8.1	**Gartenflächen** Die unversiegelten Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Bäume und Sträucher zu bepflanzen, wobei die im Folgenden genannten Pflanzlisten als Anhaltspunkt für geeignete, standortheimische Gehölze angesehen werden sollen. Mindestpflanzqualität Laubgehölze: 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch Mindestpflanzqualität Obstbäume: 1,8 m Kronenansatz, StU 7 - 9 cm
8.2	**Private Grünfläche** Auf der privaten Grünfläche soll eine Initialpflanzung von heimischen Sträuchern in Gruppen gleicher Art einen lückenhaften Sichtschutz / Eingrünung zu den angrenzenden Freiflächen bilden. Aus dem Pflanzverband von 2m x 1 m ergibt sich eine Stückzahl von insgesamt 950 Pflanzen. Diese Anzahl ist

	auf die Hälfte zu reduzieren um das gewünschte Entwicklungsziel „Gebüschgruppen auf extensiver Wiesenfläche" zu erreichen. Die Pflanzmaßnahmen, s.h. Pflanzliste im Anhang, sind spätestens drei Jahre nach Baubeginn fertigzustellen. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen. Sollten die gepflanzten Gebüsche durch Brombeeren, Heckenrosen oder eine üppige Krautschicht zu sehr bedrängt werden, ist ein Zurückdrängen (Mahd) erforderlich.
8.3	**Externe Kompensationsmaßnahmen** Auf einer Fläche von 15.823 m², Gemarkung Lessenich-Rißdorf 11/29 wird ein Kiefernbestand in einen lebensraumtypischen Laubwald überführt. Die Kiefern besitzen einen mittleren BHD von 20,5 cm mit einem geringen Laubholzanteil von Sandbirke, Vogelbeere und Stieleiche mit einer Strauchschicht aus Stechpalme und Brombeere. Die Umwandlung bewirkt eine ökologische Wertigkeit der Fläche von 31.646 ÖW, womit das Defizit von 28.505 des Bebauungsplans Nr. 131 vollständig ausgeglichen werden kann. Es verbleibt ein Rest von 3.141 ÖW. Die Maßnahme wird mit dem Regionalforstamt (Hocheifel-Zülpicher Börde) abgestimmt, welches die Ausführung veranlasst und kontrolliert.

B.	**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW**
	Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.
1.0	**Dächer**
	Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude als Dachform nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf im Gebiet **WA 1** zwischen 22 und 30° und im Gebiet **WA 2** zwischen 30 und 42° betragen.
2.0	**Dachgauben**
	Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 30% der jeweiligen Trauflänge betragen. Zwischen zwei Dachgauben muß eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,5 m einhalten.
3.0	**Dachmaterialien**
3.1	Als Dacheindeckungen sind zulässig: • Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen: RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau) RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun) RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz) Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

3.2	Solar– und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.
4.	**Einfriedungen** Einfriedungen sind nur in Form von Maschendraht-, Stabgitter- o.ä. Zäunen in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, aus Arten der Liste im Anhang, zulässig.

C.	**Hinweise**
1.0	**Erdbebenzonen** Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
2.0	**Kampfmittelbeseitigungsdienst** Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
3.0	**Bleibelastungsgebiet** Das Plangebiet liegt nach der Karte "Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich" des Geologischen Landesamtes NW aus dem Jahre 1986 in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zwischen 1000 und 5000 mg Blei je kg Boden zu erwarten ist. Dementsprechend sind die „Abfallwirtschaftliche Hinweise und Auflagen für Bauvorhaben in der Mechernicher-Kaller-Bleibelastungszone" zu berücksichtigen bzw. anzuwenden (sh. Anlage).
4.0	**Bodendenkmalpflege** Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.
5.0	**Immissionsschutz** Östlich des Plangebietes bzw. der Poststraße verläuft die Bahnlinie Euskirchen-Trier. Durch den Eisenbahnbetrieb sind Immissionen zu erwarten. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Bahn nicht geltend gemacht werden. Bei Bauanträgen, nahe der DB-Flächen, ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

6.0	**Artenschutz** Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.

Anhang 1:

Pflanzenliste

Bäume, Stammumfang 12 - 14 cm

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 60-80 cm

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten: (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel.

Birnensorten: (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, West. Glockenbirne.

Die Artenliste kann um standortheimische Gehölze erweitert werden. (Dies sind alle heimischen Gehölze, die bei den Standortbedingungen gut gedeihen).

Anhang 2:

Altlasten- und abfallrechtliche Hinweise und Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb des Bleibelastungsgebietes:

Das Plangebiet liegt nach der Karte "Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich" des Geologischen Landesamtes NW aus dem Jahre 1986 in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zwischen 2000 und 5000 mg Blei je kg Boden zu erwarten ist. Bei der Durchführung der Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Grundstückes ist daher folgendes zu beachten:

A. Abfallwirtschaftliche Hinweise für die Verwertung und Entsorgung des Bodenaushubs

a) Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte soweit wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

b) Vom jeweiligen Baugrundstück zu entfernender Bodenaushub ist nach näherer Weisung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde repräsentativ zu beproben und zur Feststellung seines tatsächlichen Bleigehaltes im Feststoff und im Eluat zu untersuchen.

   Das hierbei gewonnene Untersuchungsergebnis ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert, und vor Entfernung des Bodens vom Baugrundstück vorzulegen.

   Den Bauherren wird empfohlen die Beprobung und Untersuchung so rechtzeitig durchzuführen, damit eine Verzögerung des Baubeginns vermieden wird.

c) Bodenaushub, der nicht auf dem vorgesehenen Baugrundstück verbleiben kann, ist nach Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Verwertung innerhalb der Mechernich-Kaller Bleierzzone zuzuführen (z.B. Abgabe an Nachbarn für Zwecke der Geländegestaltung usw.)

   Kann der im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme anfallende Bodenaushub keiner wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zugeführt werden, so ist er Abfall im Sinne des Abfallgesetzes, dessen geordnete Entsorgung geboten ist (§ 27 Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes).

   Zur Verwertung oder Entsorgung vorgesehener Bodenaushub darf vom Grundstück nur mitvorheriger Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entfernt werden.

d) Der Beginn der Erdaushubarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mind. 1 Woche im Voraus mitzuteilen.

B. Eindämmung von Staubemmissionen:

Während der Bodenaushubarbeiten ist Staubentwicklung bei Bedarf durch regelmäßiges Befeuchten der Baustelle entgegenzuwirken.

C. Hinweise zur Nutzung grundstückseigener Gartenanlagen und Freiflächen:

Im Hinblick auf die Anlage und Nutzung von Haus-, Obst- oder Ziergärten sowie die Einrichtung von Kinderspielflächen hat die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises in Zusammenarbeit mit den Gesundheitsbehörden Hinweise zur gesundheitlichen Vorsorge im Mechernich-Kaller Bleierzgebiet erarbeitet. Dieses kann je nach Bedarf übersandt werden.

Für Anfragen und zur Entgegennahme von Mitteilungen und Anzeigen stehen die Mitarbeiter der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde jederzeit zur Verfügung.