

# **Bebauungsplan Nr. 28.32 K „Auf dem Rotental“**

- Textliche Festsetzungen und Hinweise -

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Art der baulichen Nutzung	3
Maß der baulichen Nutzung	3
Bauweise	3
Nebenanlagen	4
Flächen für Stellplätze und Garagen	4
Bemessung der Grundstücke	4
Immissionsschutz	4
Lärmpegelbereiche Tagesnutzung und Schlafräume	5
Sockelhöhen	6
Drempelhöhen	6
Abgrabungen	6
Fasadengestaltung	6
Dachgestaltung	6
Garagen	6
Satteldach	7
Firstrichtungen	7
Dachaufbauten	7
Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern	7
Antennen	7
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
Öffentliche Grünflächen	9
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
Schutz des Oberbodens	10
Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe	10
Hinweis zu archäologischen Bodenfunde	10
Hinweis auf die Wasserschutzzone IIIB	10
Hinweis bei der Aufstellung von Trafostationen	10
Hinweis auf Schadstoffeinträge	11
Hinweis zum Baugrund	11
Hinweis auf den <i>Städtebaulichen Vertrag</i>	11

# I. Planungsrechtliche Festsetzungen

## § 1

### Art der baulichen Nutzung

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
- nicht zulässig sind.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 230 qm eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ab einer Größe von 230 qm 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke der Baugebiete WA 1, 2 und WA 14 ausgenommen.

## § 2

### Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Gebäudewände.

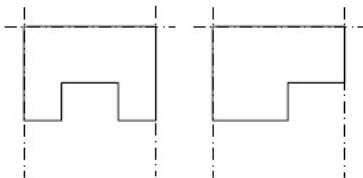
(2) Im Baugebiet WA 2 und WA 14 ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn die im Baufeld maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Die Grundfläche des zusätzlichen Geschosses darf nicht größer sein als  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses.

(3) Im Baugebiet WA 2 und WA 14 darf gemäß 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundfläche von maximal 0,8 überschritten werden

## § 3

### Bauweise

(1) Im Baugebiet WA 11 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung in Form des Gartenhofhauses (GHH) festgesetzt. Es sind Wohngebäude in Winkelform mit einem Gartenhof, der an drei oder zwei Seiten von Gebäudewänden begrenzt ist, zu errichten (siehe Systemskizze). Die Größe des umbauten Gartenhofes muss mindestens 20 qm betragen.



Systemskizze Gartenhofbauweise

## § 4

### Nebenanlagen

(1) Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10°-30 ° zulässig.

(2) Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Auf diesen 0,75 m sind heimische Heckengehölze wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche zu pflanzen

(3) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## § 5

### Flächen für Stellplätze und Garagen

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.

## § 6

### Bemessung der Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 9,00 m festgesetzt.

## § 7

### Lärmschutzbebauung

Gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB ist die in den Baugebieten WA 7\* und WA 13\* festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn die in WA 12 festgesetzte bauliche Nutzung als geschlossene Randbebauung vollständig verwirklicht ist und ihre lärmabschirmende Wirkung erfüllt.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen in § 3 Abs. 3 -Vorhaben- des Städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## § 8

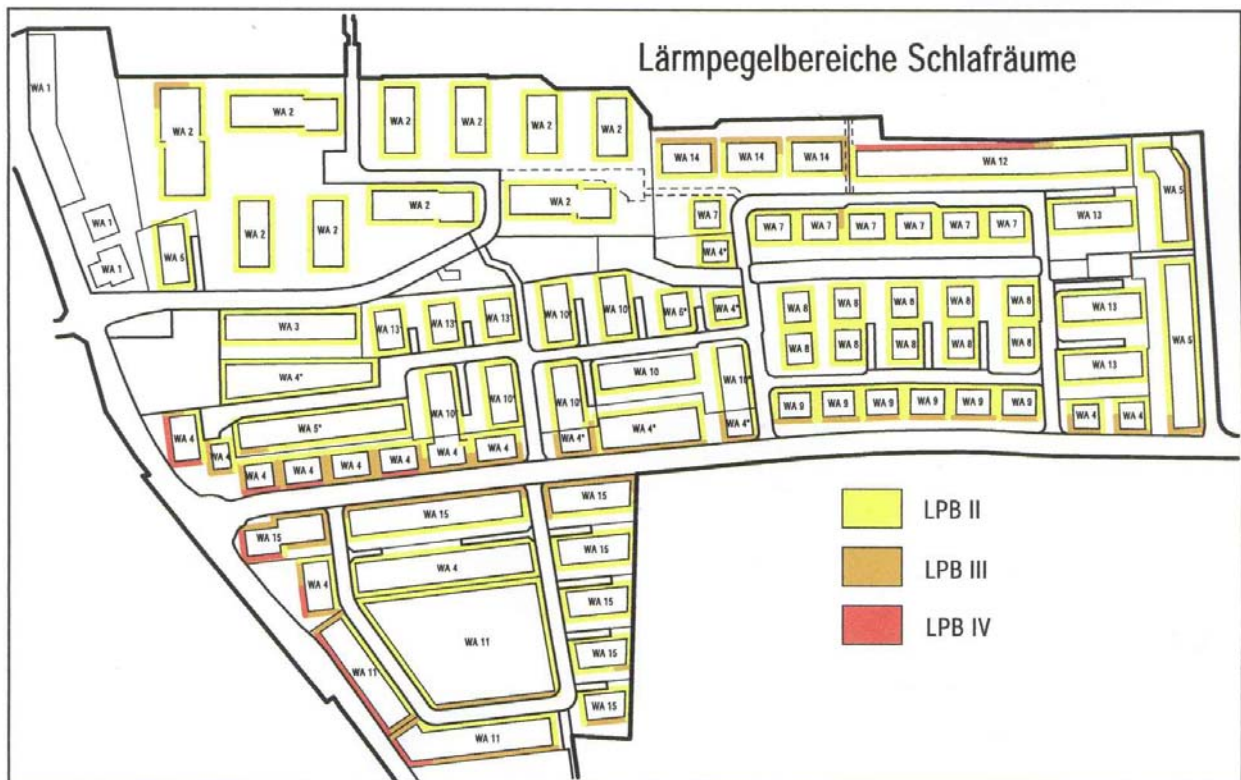
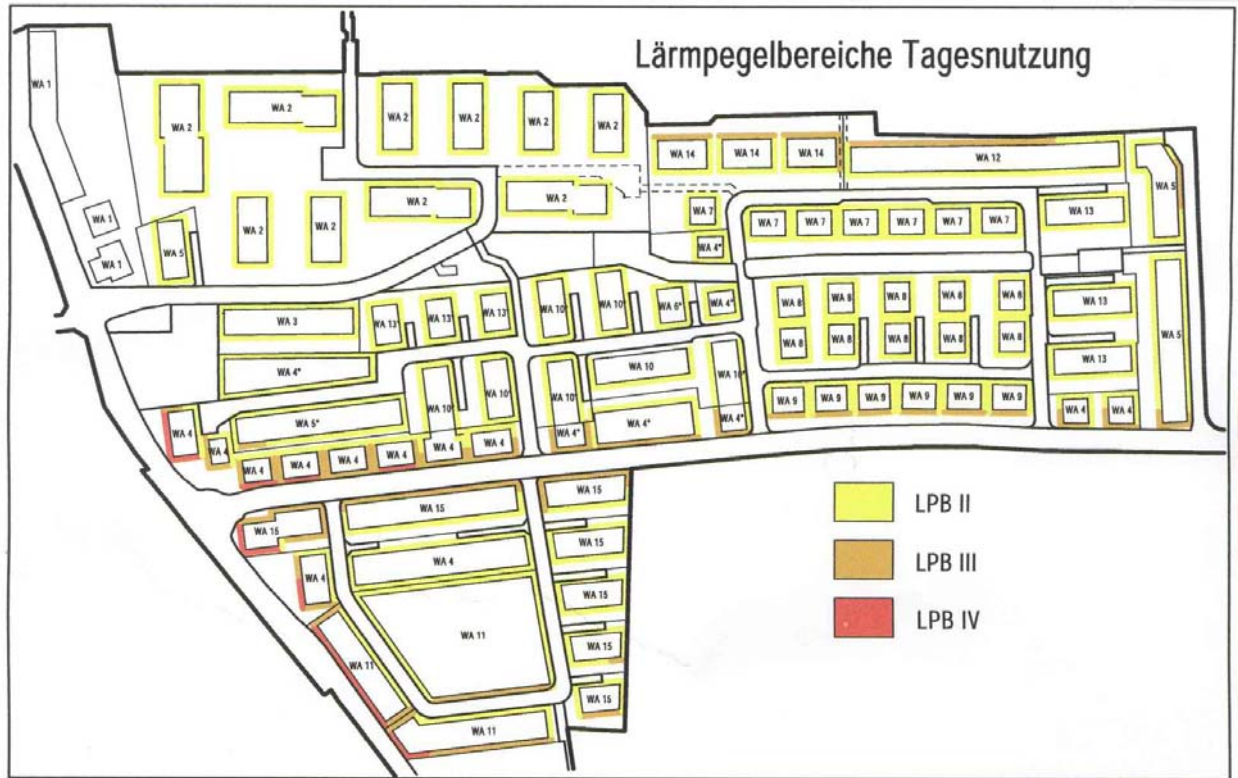
### Immissionsschutz

(1) An den mit **LPB II** gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

(2) An den mit **LPB III** gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

(3) An den mit **LPB IV** gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

**Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (baulicher Schallschutz)**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB)



## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)**

### **§ 9 Sockelhöhen**

(1) Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächst gelegenen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen. Von dieser Festsetzung sind die Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4\*, WA 5\*, WA 6\*, WA 7\*, WA 10, WA 13\*, ausgenommen.

(2) In den Baugebieten WA 2 darf die Sockelhöhe maximal 1,00 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche der Planstraße 1.

### **§ 10 Drempelhöhen**

Als Maß der bei Pult- und Satteldächer zulässigen Drempel ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschossdecke, anzusehen.

### **§ 11 Abgrabungen**

Pro Gebäude ist maximal eine Abgrabung zulässig. Diese darf nur an den Gebäudeseiten erfolgen, die keine Wirkung zum öffentlichen Raum haben. Die Länge der Abgrabung darf nicht mehr als 50 % der jeweiligen Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen und die Breite ist auf max. 2,00 m, gemessen parallel zur Gebäudekante, begrenzt. Zusätzliche Abgrabungen zum Beispiel für Außentreppen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nichtaufenthaltsräumen.

### **§ 12 Fasadengestaltung**

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss in allen Baugebieten aus Klinker und/oder Holz bestehen. Ausnahmsweise sind andere Materialien, außer Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien, in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe gewährleistet ist.

### **§ 13 Dachgestaltung**

Bei der Dacheindeckung mit Ziegeln oder Pfannen sind nur naturfarbene (rot- bis rotbraun) oder anthrazitfarbene bis schwarze Materialien zulässig. Farbige und glasierte sowie glänzende Ausführungen sind nicht zulässig. Die einheitliche Gestaltung innerhalb einer Gebäudegruppe ist zu gewährleisten.

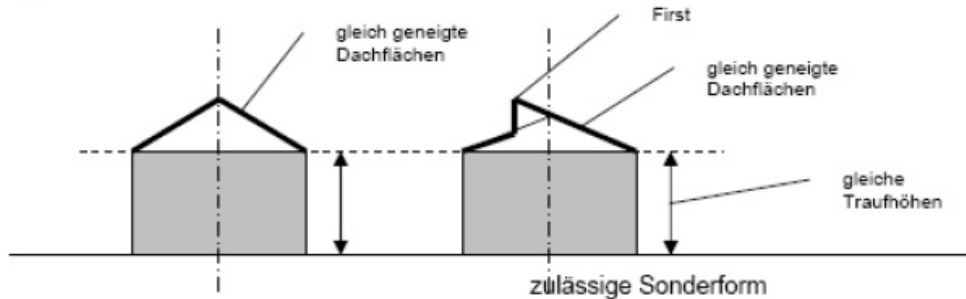
### **§ 14 Garagen**

Die Dächer der Garagen sind als Flachdach (0° bis 5°) auszubilden.

## § 15 Satteldach

Satteldächer sind nur zulässig mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen und mittigem First sowie gleicher Traufhöhe (siehe Systemskizze). Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.

Systemskizze:



## § 16 Firstrichtungen

Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile wie Gauben und Zwerchgiebel.

## § 17 Dachaufbauten

Dachgauben sind nur als Einzelelemente zulässig. Der Mindestabstand von Gebäudeabschlusswänden beträgt 1,25m. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen. Die Breite aller Einzelgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Aufstehende Flächen von Dachgauben müssen mindestens 0,5m hinter der Gebäudeflucht des senkrecht stehenden aufgehenden Mauerwerks zurückspringen. Schleppgauben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Bei Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließlich Dachflächenfenster und Giebelverglasungen zulässig.

## § 18 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## § 19 Antennen

Antennen und insbesondere Satellitenantennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachhaut angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen sind. Ausnahmen sind auch zulässig, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang nicht sichergestellt werden kann.

### III. Grünordnungsfestsetzungen

#### § 20

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Die Einfriedigung der Vorgartenbereiche ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsanlagen zulässig.
- (2) Außerhalb der Vorgartenbereiche und in den Baugebieten WA 8\*, WA 12 und WA 14 sind unter Berücksichtigung des § 20 (3) - (5) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (3) Zäune ab einer Höhe von 0,6m entlang von Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgebot sind nur mit in die Bepflanzungen integrierten Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig. In die Bepflanzung integriert bedeutet bei Verkehrsflächen ohne Pflanzgebot: 0,30 m Grenzabstand, bei Pflanzgeboten: 0,75 m Grenzabstand
- (4) Sichtschutzzäune und Mauern sind nur entlang von Verkehrsflächen zulässig. Sie sind nicht zulässig in Flächen mit Pflanzgeboten sowie ab einer Höhe von 0,60 m in Vorgärten und entlang von Stellplätzen/Garagen und ihren Zufahrten Sie sind mit einem Abstand von mindestens 0,75 m zur Grundstücksgrenze zu erstellen. An der Außenseite ist eine Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen vorzunehmen, wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn. Die Einfriedung zwischen zwei nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- (5) Garagen und ihre Zufahrten entlang von Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit 0,75 m Abstand zur Straßenfläche erstellt werden und eine Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn vorgenommen wird. Zäune und Mauern entlang von Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,60m erlaubt.
- (6) Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sightgeschützt einzubeziehen.
- (7) Maßnahmenfläche G 1 (Zweckbindung: Obstwiese mit Feldgehölzen) Die Fläche ist als gehölzbestandene Fläche (Gehölzanteil 15 %) gemäß Artenliste und als extensive Wiesenfläche ( standortgerechte Mischung ) mit Wildobstanteil (1 Baum/ 150 qm Wiese) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bäume und Unternutzung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die Feldgehölze sind als Sträucher (Pflanzqualität VSTR.,100-150) mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

#### Artenliste:

#### Obstbäume:

Eßbare Kastanie (*Castanea sativa*)

Walnuss (*Juglans regia*)

Wild-Apfel (*Malus silvestris*)

Wild-Kirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Speierling (*Sorbus domestica*)

Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)

#### Feldgehölze:

*Berberis vulgaris* (Sauerdorn)

*Cornus mas* (Kornellkirsche)

*Cornus sanguinea* (Hartriegel)

*Corylus avellana* (Hasel)

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Mespilus germanica* (Mispel)

*Prunus mahaleb* (Weichsel-Kirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Rosa canina* (Hunds-Rose)

## § 21

### Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage:

Die Parkanlage ist in der Ost-West-Achse mindestens zu 10 % mit standortgerechten Sträuchern und 25 Stück Laubbäumen, 1. und 2. Ordnung, Mindestumfang 20/25 cm zu bepflanzen. Der Flächenanteil der befestigten Wege und Plätze darf 20 % nicht überschreiten. Bäume und Unternutzung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

## § 22

### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

(1) In den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind außer an den bereits zeichnerisch dargestellten Standorten mindestens 75 Stück Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20m zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Je Erschließungsfläche darf nur eine Baumart verwendet werden. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können funktionellen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt.

(2) Grundstücke sind auf Flächen mit privatem Pflanzgebot (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und entlang von Verkehrsflächen mit Sträuchern und Hecken gemäß Artenliste einzugrünen zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen. Die Bepflanzung darf für Zuwegungen 1x pro Grundstück unterbrochen werden. Die Unterbrechung darf maximal 1,20 m breit sein.

Pflanzenqualität mind. VSTR 60/100 bzw. Heckenpflanzen 80/100. Pflanzabstand mind. 1 Strauch/2,5 m<sup>2</sup> bzw. bei Hecken 3 St./lfm.

Artenliste:

Geschnittene Hecken:

Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Taxus baccata (Eibe)  
Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer)

Freiwachsende Sträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
Aronia melanocarpa (Apfelbeere)  
Berberis spec. in Sorten (Berberitze)  
Chaenomeles-Hybriden (Zierquitten)  
Colutea arborescens (Blasenstrauch)  
Cotoneaster divaricatus (Sparrige Zwergmispel)  
Cotoneaster multiflorus (Vielblütige Zwergmispel)  
Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)  
Ilex aquifolium in Sorten (Stechpalme)  
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)  
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera spec. (Heckenkirsche)  
Philadelphus in Sorten (Pfeifenstrauch)  
Ribes alpinum `Schmidt` (Alpen-Johannisbeere)  
Salix purpurea `Nana` (Kugel-Weide)  
Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)

Viburnum in Sorten (Schneeball)  
Weigela in Sorten (Weigelie)  
Wildrosen und einfach blühende Strauchrosen

(3) Die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungswege, Terrassenflächen und Vorgärten zu mindestens 80% zu bepflanzen und zu unterhalten.

(4) Je 400 qm oder mindestens pro Grundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

(5) Die Vorgartenbereiche (siehe § 17 Abs. 1) sind bis auf die Garagenzufahrten und Hauszugänge zu bepflanzen und zu unterhalten.

(6) Wandflächen der Garagen sind an den Längsseiten zu den festgesetzten Verkehrsflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie in höchstens 5 Jahren abgeschlossen ist.

(7) Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 0,40 m betragen.

### **§ 23**

#### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

(1) Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

(2) Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z.B. Hecken) sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.

### **§ 24**

#### **Schutz des Oberbodens**

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.

## **IV. Hinweise/Kennzeichnungen**

### **1. Lagerung wassergefährdender Stoffe**

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsfeststellung.

### **2. Archäologische Bodenfunde**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese archäologischen Bodenfunde oder Befunde sind unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, zu melden. Funde und Fundstellen sind zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zu schützen.

3. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler und Worringen/Langel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass unter Vorsorgegesichtspunkten bezüglich zu errichtender bzw. ggf. bereits vorhandener Trafostationen an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 µT nicht überschritten werden sollte.

5. Im gesamten Plangebiet können lokal vorhandene, kleinräumige Schadstoffeinträge aus Vornutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodenaushubarbeiten ist daher eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.

6. Gründungsebenen für die Keller verlaufen teils in unterschiedlich zusammengesetzten Auffüllungsboden und teilweise in den Lößlehmen und Mittelterrassensanden und –kiesen. Um bezüglich des tragfähigen Untergrundes unzulässige Setzungen und Setzungsdifferenzen zu vermeiden sind die Aushubsohlen fachgutachterlich abnehmen zu lassen.

**7. Zu diesem Bebauungsplan gehört der *Städtebauliche Vertrag* vom 09.07.2008**

## **STADT FRECHEN**

Der Bürgermeister

Fachdienst Planen, Bauen und Infrastruktur

Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz