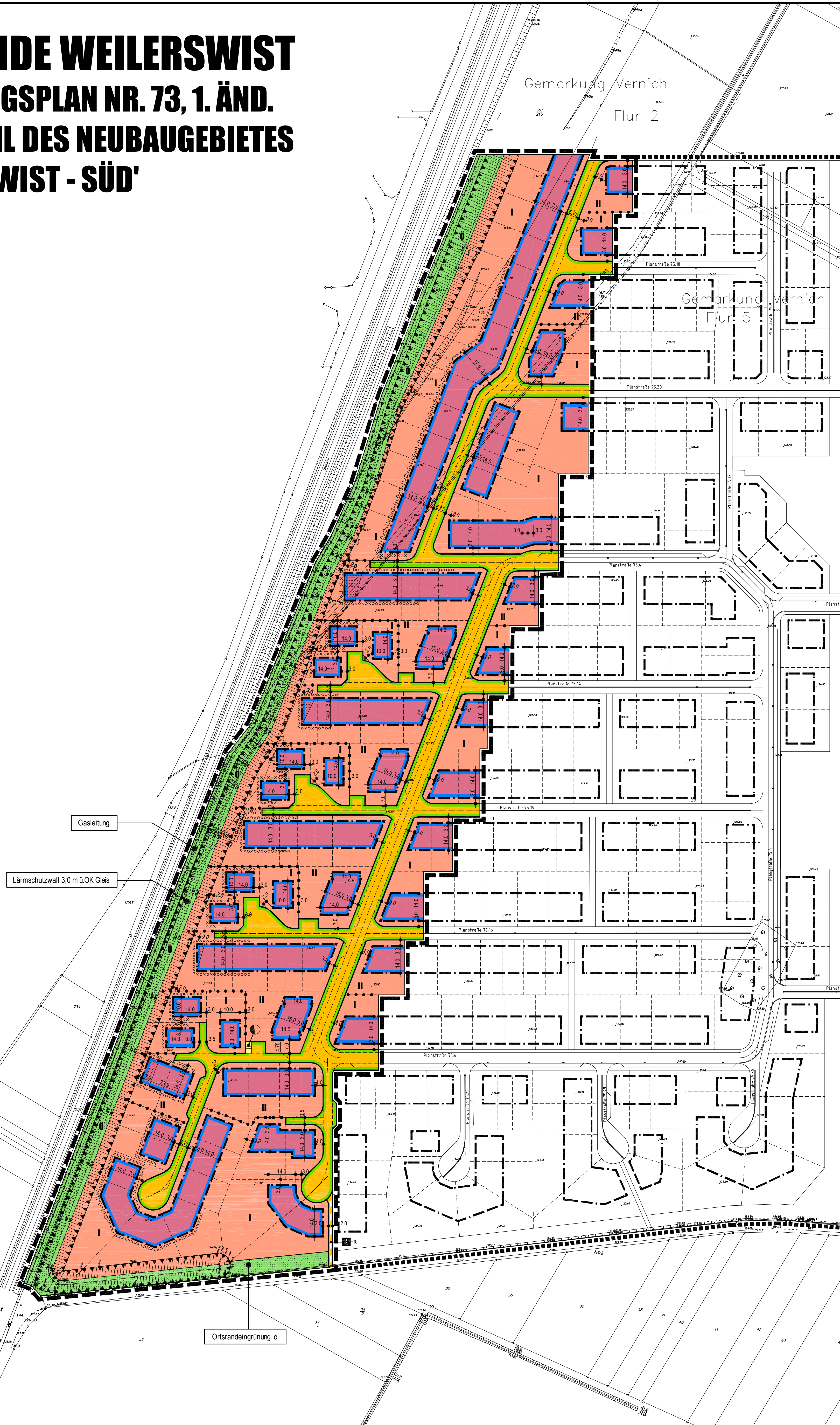


# GEMEINDE WEILERSWIST

## BEBAUUNGSPLAN NR. 73, 1. ÄND.

### 'SÜDL. TEIL DES NEUBAUGEBIETES WEILERSWIST - SÜD'

N  
M. 1:1.000



## ERLÄUTERUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 2  
**WA WA** Allgemeines Wohngebiet  
1= überbaubare Flächen  
2= nicht überbaubare Flächen

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o offene Bauweise  
— Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenverkehrsfläche  
— Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
+R Fuß und Radweg  
— Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

— Elektrizität / Trafostation

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

— unterirdisch

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Grünfläche  
o = öffentlich

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
— Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
— vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
— Hinweissliche Darstellung Erdwall  
— Abgrenzungen unterschiedlicher Geschosshöhen  
— Lärmpegelbereich III (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 9.1)  
— Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen (s. Textl. Festsetzungen Ziff. 9.2)  
— Erdgeschoß  
— 1. Obergeschoß / Dachgeschoß  
— 2. Obergeschoß  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 73  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **WA - Allgemeines Wohngebiet**  
Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

**2. Stellplätze, Carports und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

**3. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Leitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

**4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

**5. Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den Gebäuden im Plangebiet sind - in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse - die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen - bezogen auf die Oberkante der Baumgründstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) - einzuhalten.

Gebiete mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse Zulässige maximale Firsthöhe  
I 9,50 m  
II 11,00 m

**6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind zulässig:  
- bei Doppelhäusern maximal eine eigenständige Wohneinheit im Gebäude,  
- bei Einzelhäusern maximal zwei eigenständige Wohneinheiten im Gebäude.

**7. Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**7.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Lärmschutzwall**

Der öffentliche Grünstreifen des Lärmschutzwalls ist vollständig mit Sträuchern der nachfolgenden Liste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzqualität VSTR, 40 - 60 cm). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzflächen sind so anzuordnen, dass eine geschlossene Gehölzpflanzung zur Abgrenzung der Bahntrasse entsteht. Bei der Pflanzenauswahl sind zu mind. 50% domige Arten zu verwenden.

**Artenliste:**  
Aronia melanocarpa 'Viking'  
Berberis candidula  
Chaenomeles japonica in Sorten  
Cornus stolonifera 'Kelsey'  
Ligustrum vulgare 'Lodense'  
Pyracantha 'Soleil d'Or'  
Rosa arvensis  
Rosa carolina  
Rosa rugosa in Sorten  
Rosa x rugotida  
Rubus fruticosus  
Spiraea betulifolia  
Symphoricarpos chen. 'Hancock'

**Artenliste:**  
Apfelbeere  
Berberitze\*  
Zierquille\*  
Niedriger Hartriegel  
Zweig-Liguster  
Gelber Feuerdorn\*  
Feldrose\*  
Wiesenrose\*  
Apfelrose\*  
Böschungrose\*  
Brombeere\*  
Spierstrauch  
Schneebeere

\*domige Gehölze

**7.2 Ortsrandeinsparung**

Zur südlichen Ortsrandgestaltung wird eine Baumreihe aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung vorgesehen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm und in einem Abstand von 6 - 12 m zu pflanzen. Die Fläche ist als 2-schürige Wiese anzulegen. Bäume und Unterarmung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

**Artenliste:**  
Laubbäume  
Linde (Tilia cordata in Sorten)

**8. Baumpflanzungen im Straßenraum**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den Haupterschließungsstraßen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mind. 18 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Es ist eine einseitige Baumpflanzung vorzunehmen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

**Artenliste:**  
Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)  
Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)  
Ailanthus x spaethii (Erie)  
Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)  
Corylus colurna (Baum-Häsele)  
Crataegus in Sorten (Weißdorn)  
Fraxinus excelsior in Sorten (Esche)  
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)  
Ginkgo biloba (Fächerbaum)  
Malus tschonoskii (Zier-Äpfel)  
Quercus in Sorten (Eiche)  
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)  
Tilia x intermedia 'Pallida'  
Tilia tomentosa 'Brabant' (Silber-Linde)

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

**9.1 Festsetzung des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109**

Der Nabereich zur Bahnstrecke Euskirchen - Brühl liegt im südlichen Teil innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109.

Für die in der Planzeichnung als gekennzeichneten Bereiche sind die Außenbauteile von Wohnungen über dem 1. Obergeschoß mit einem Schalldämmmaß erf.R'w,res 35 dB herzustellen.

**9.2 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen**

Im Nabereich zur Bahnstrecke Euskirchen - Brühl sind - entsprechend der Kennzeichnung im Bebauungsplan - in Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine Lüftung ermöglichen, ohne dass die Fenster geöffnet werden müssen.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

**1. Dachformen, Dachneigungen**  
Folgende Dachneigungen sind zulässig: 20° - 45°  
Diese Einschränkung gilt nicht für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

### C. HINWEISE

**1.** Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone II B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Ertstadt - Dimerzhelm.

**2.** Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckschwankungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue stumpflingbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.

**3.** Die Telekom AG weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsnetze vorzuziehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merktblatt über Baumstandorte Unterbringung der Telekommunikationsnetze" hingewiesen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

**4.** Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen liegt und hierdurch ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse 1 befindet gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

**5.** Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**6.** Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51a LWG in zentralen Versickerungsbecken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 (Urungsplan) zur Versickerung gebracht. Darüber hinaus wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

**7.** Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigen Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenferne Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerflächen etc. beansprucht werden. Als Ausnahme ist die Anlage einer Baustraße mit anschließendem Rückbau erlaubt. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind zu erhalten. Die Flächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen. 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 Verwitterung oder Vergedung zu schützen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - unverzüglich zu informieren. Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

Um evtl. Verzögerungen bei der Baumaßnahme zu verhindern, wird, wenn die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist, um frühzeitige Mitteilung gebeten.

**8.** Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass für den Planbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vorliegen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beauftragten Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dem zwingend Betretungserlaubnis der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

**9.** Der Bereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen Rund S1 sowie Gebiete relativ hochgründiger Sedimentbecken.

Untergrundklasse S = Gebiete mit Blockstrukturen mit nähriger Sedimentfüllung  
Untergrundklasse R = Gebiete mit festem Untergrund

**RECHTSGRUNDLAGEN:**  
BauGB (BauGB) i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3116)  
BauNVO (BauNVO) i.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2005 (GV. NRW S. 688), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615).  
BauO (BauO) i.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3116)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat hat am ... nach § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Weilerswist, den ...  
(Siegel) Amin Fuß - Bürgermeister -

**FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG**  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom ... bis ... durchgeführt worden.  
Weilerswist, den ...  
(Siegel) Amin Fuß - Bürgermeister -

**BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Weilerswist, den ...  
(Siegel) Amin Fuß - Bürgermeister -

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Projektentwurf "Weilerswist-Süd" hat am ... die öffentliche Auslegung des Planes nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung in der Zeit vom ... bis ... zu jeder- manns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden am dem Hinweis ortsbüchlich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.  
Weilerswist, den ...  
(Siegel) Amin Fuß - Bürgermeister -

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Weilerswist hat am ... diesen Bebauungsplan nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Weilerswist, den ...  
(Siegel) Amin Fuß - Bürgermeister -

**INKRAFTTRETEN**  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am ... nach § 10 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.  
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Weilerswist, den ...  
(Siegel) Amin Fuß - Bürgermeister -