

## **Textliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan 62430/03 –Arbeitstitel: Werthmannstraße in Köln-Lindenthal–**

### **A Textliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1bis WA 6**

Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO werden die in § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### **1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 bis WA 6**

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO wird die in § 4 Absatz 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB**

##### **2.1 Grundflächenzahl**

Im WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

##### **2.2 Geschossfläche**

Für die WA 1, WA 4 und WA 5 wird festgesetzt, dass das oberste im Plan festgesetzte Vollgeschoss maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf.

##### **2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 1,5 m überschritten werden.

Gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO sind in den WA 2 bis WA 5 die beiden Einheiten eines Doppelhauses zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten. Entsprechendes gilt für die Hausgruppen in WA 3 und WA 6.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB**

#### **3.1 Abweichende Bauweise**

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita sind die baulichen Anlagen auf der Grundstücksgrenze zum WA 6 ohne Grenzabstand zu errichten.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten ein Vortreten von Terrassen - bezogen auf die Baugrenze - um bis zu 4,0 m zulässig ist.

### **4 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB**

#### **4.1 Nebenanlagen**

Gemäß § 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW, Flächen zur Abfallentsorgung, Fahrradständern und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig.

#### **4.2 Stellplätze**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze im WA 1 ausschließlich innerhalb der für Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind im WA 1 nicht zulässig.

In den WA 2 bis WA 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze mit Ausnahme von Zufahrten ausgeschlossen.

#### **4.3 Tiefgaragen**

Innerhalb der festgesetzten Tiefgarage (TG) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu maximal 20% der Tiefgaragenfläche zulässig.

### **5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB**

#### **5.1 GFL 1**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

#### **5.2 GF 2**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht zugunsten der Fahrradfahrer ausgewiesen.

## **6 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB**

### **6.1 Lärmschutzwall**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass der Lärmschutzwall ein Schalldämmmaß von 25 dB hat. Die Lage und Höhe des Lärmschutzwalls ist in der Planzeichnung festgesetzt. Von der festgesetzten Lage und Höhe kann abgewichen werden, wenn die neue Lage und Höhe des Lärmschutzwalls für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 5 und für die Parkanlage dauerhaft einen zumindest gleichwertigen aktiven Lärmschutz gewährleistet.

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im WA 3 und 5 erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz (Lärmschutzwall) wirksam hergestellt ist.

### **6.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen II und III zu treffen sind.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.

### **6.3 Fensterunabhängige Belüftung**

Innerhalb der Baugebiete WA 2 bis 6 und innerhalb der westlichen sechs Baufelder des WA 1 ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

## **7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB**

### **7.1 Begrünung Tiefgarage (WA 1 und Gemeinbedarfsfläche Schule/Kita)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind. Zur Einfassung der Grundstücke sind ausschließlich geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu verwenden BD3 (GH 412). Je Grundstück sind mindestens ein Kleinbaum BF 41 (GH 731) oder drei Großsträucher BB1 (GH 51) zu pflanzen. Zusätzlich sind außerhalb der Gärten mindestens 12 Kleinbäume BF 41 (GH 731) zu pflanzen.

Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 80 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 25 m<sup>2</sup> pro Baum zu modellieren.

## **7.2 Begrünung der Vorzonen**

In den WA 2 bis WA 5 sind die im Plan dargestellten Vorzonen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind mindestens 1,6 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen BD 3 (GH 412) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Hecken dürfen bis zu 4 m je Grundstück für Einfahrten und Zugänge unterbrochen werden.

## **7.3 Baumpflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Planstraße 1 mindestens 18 Bäume BF 41 (GH 731) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Innerhalb der Planstraße 2 sind mindestens 13 hochstämmige Bäume 2. Ordnung BF 41 (GH 731) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen.

## **7.4 Maßnahmenfläche M1**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M1 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 1,6 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen BD3 (GH412) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal eine Öffnung von circa 1 m Breite (Gartenzugang) gestattet ist.

## **7.5 Maßnahmenfläche M2a**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die mit M2a festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Landschaftsrasen EA 31 (LW 41112) und heimischen, standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## **7.6 Maßnahmenfläche M2b**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der mit M2b festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten ist.

Weiterhin wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, dass die Fläche ergänzend mit Landschaftsrasen EA 31 (LW 41112) und heimischen, standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zur angrenzenden bestehenden Bebauung hin sind mindestens 3 m breite Gehölzstreifen aus mindestens 2 m hoch werdenden heimischen, standortgerechten Laubgehölzen BB 1 (GH 51) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **7.7 Maßnahmenfläche M3 / Lärmschutzwall**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die mit M3 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die festgesetzten Fläche für den Lärmschutzwall flächendeckend mit Landschaftsrasen / Wiese EA 1 (LW4111) und mit heimischen, standortgerechten Bäumen (BR 13131) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Maximal 10% der Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Strauchgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **7.8 Maßnahmenfläche M4 / Versickerungsfläche**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M4 festgesetzten Flächen die Sickerflächen mit Landschaftsrasen EA 31 (LW4112) (Feuchtlagen) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind.

## **7.9 Maßnahmenfläche M5**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M5 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Landschaftsrasen EA 31 (LW 4112) mit eingestreuten heimischen, standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741), ein Baum je 500 m<sup>2</sup>, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

## **7.10 Maßnahmenfläche M6**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M6 festgesetzten Flächen die Weiterentwicklung zu einer Sukzessionsfläche HP 7 (BR 3117) erfolgt, für die keine Pflegemaßnahmen erforderlich sind.

## **7.11 Maßnahmenfläche M7**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit M7 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 25 Bäume BF 32 (GH 731 ) sowie die verbleibenden Flächen mit Landschaftsrasen gemäß EA 31 (LW4112) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind

## **7.12 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Baumpflanzungen dauerhaft zu erhalten sind.

## **7.13 Begrünung der Kinderspielplätze**

Die Kinderspielbereiche innerhalb der privaten Grünfläche sind mit als Hecke geschnittenen heimischen Laubgehölzen, Mindesthöhe 1,2 m, einzufassen. Die Kinderspielbereiche sind als naturnahe Spielbereiche mit einem Wechsel von Rasen, Pflanzung (standortgerechte Gehölze), Sand- und Holzhäckselflächen zu gestalten. Je 100 m<sup>2</sup> muss mindestens ein standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung, STU 20-25, gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Maximal 15 % der Spielbereiche dürfen befestigt werden (Sitzbereiche).

## **7.14 Dachbegrünung**

Die Dächer der obersten Geschosse in den WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6 sowie in den Flächen für Gemeinbedarf (Schule und Kita) sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv (Biotoptyp: Magerrasen, Mauerpfefferrasen NB6) zu begrünen. Die Substrathöhe beträgt dabei mindestens 8 cm.

## **B Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### **1. Einfriedungen**

In den Wohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorzonen der WA 2 bis WA 5 sind ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

### **2. Vorzonen**

In den WA 2 bis WA 5 sind die im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorzonenfläche nicht überschreiten.

### **3. Abgrabungen**

In den im Bebauungsplan dargestellten Vorzonen sind Abgrabungen nicht zulässig.

### **4. Fahrradständer, Müll- und Wertstoffbehälter in den Vorzonen**

Fahrradständer sowie Müll- und Wertstoffbehälter innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorzonen sind durch mindestens 1,6 m hohe Hecken zur Straße hin einzugrünen.

### **5. Drempele und Gauben**

Drempele, Dachgauben und Dacheinschnitte sind in den WA 2 und WA 3 nicht zulässig.

## **C Hinweise**

- 1 Für den externen Kompensationsausgleich ist eine im Besitz der Stadt Köln stehende Fläche im Kölner Stadtteil Marsdorf vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche westlich der Marsdorfer Straße bzw. nordöstlich des Autobahnkreuzes Köln West. Betroffen von der Maßnahme sind die Flurstücke 302 und 305, Flur 27 der Gemarkung Lövenich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,95 ha. Als Maßnahmen für die Fläche soll Herrichtung von Offenlandbiotopen erzielt werden. In diesem Rahmen ist zumindest für einen Teilbereich dieser Fläche eine Umwandlung in eine artenarme Intensivfettwiese (LW41112) vorgesehen.
- 2 Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen. Dies gilt nicht für Bäume, für die ein Ausgleich nach den Eingriffsregelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgelegt wird, also für Bäume innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs.

- 3 Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).
- 4 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18918 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Ingenieurbio-logische Sicherungsbauweisen - Sicherungen durch Ansaaten, Bepflanzungen, Bauweisen mit lebenden und nicht lebenden Stoffen und Bauteilen, kombinierte Bauweisen“ 2002, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu sichern.
- 5 Die Eingriffe in Vegetationsbestände sind außerhalb der gesetzlich festgelegten Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28 Februar eines jeden Jahres) durchzuführen. Bei einem Eingriff innerhalb der Vogelbrutzeit ist der betroffene Vegetationsbestand durch ein fachkundiges Personal auf mögliche Vorkommen von geschützten Arten zu untersuchen. Sofern Gebäude zurückzubauen sind, sind auch diese vorher entsprechend zu untersuchen.

Durch die Planung kann es zur Zerstörung des Waldkauzbrutplatzes kommen, da im Umkreis von 100 m stark eingegriffen wird. Deswegen sollen für den Waldkauz zwei Ersatzniststätten (Niströhren) in der nächsten Umgebung angebracht werden.

Aufgrund der Zerstörung von Quartieren der Zwergfledermaus sollen fünf Ersatzniststätten (Fledermauskästen) an Gebäuden der nächsten Umgebung angebracht werden. Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind Baumaßnahmen zeitlich zu beschränken oder vor Baubeginn nach Niststätten und Tieren zu suchen. Durch viel Lärm vor den Bautätigkeiten kann die Tötung verhindert werden, weil die Tiere dadurch aufgescheucht werden und das Gebäude rechtzeitig verlassen können.

Die Durchsetzung der oben genannten Auflagen zum Artenschutz (*aus: Artenschutzprüfung Stufe I und II: Dr. Andreas Skibbe, Köln 2013*) erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

- 6 Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist an zentraler Stelle eine Trafostation (Stellfläche 3 m<sup>2</sup>) erforderlich. Die Trafostation sollte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Es ist zu beachten, dass die Station jederzeit von drei Seiten begehbar sein muss und sich in einem Bereich von ca. 3x5m dieser drei Seiten keine baulichen Hindernisse befinden dürfen.
- 7 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die nächste Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenraum) darf vom Gebäudezugang nicht weiter als 100 m entfernt sein; der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.
- 8 Die dargestellten Straßenprofile sind nur nachrichtlich.
- 9 Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das beispielsweise im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 10 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- 11 Das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist gemäß § 51a Landeswassergesetz vor Ort zur versickern. Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abt. Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft zu beantragen. Die Auflagen der Wasserschutz-zonen-Verordnung des Wasserwerkes Hürth für die geplante Wasserschutz-zone III B sind zu beachten.
- 12 Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel beziehungsweise Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Die geophysikalische Untersuchung des Verdachtetes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche werden empfohlen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie zum Beispiel Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

## **Rechtsgrundlagen**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Für die Rechtsgrundlagen unter 1. – 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.