

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem WA - Allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 5 Tankstellen

Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 MI - Mischgebiete

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den MI-Mischgebieten die nach § 6 (2) BauNVO im MI-Mischgebiet allgemein zulässige Nutzungsart

Nr. 7 Tankstellen

nicht zulässig ist.

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß in den MI-Mischgebieten die nach § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Nebenanlagen

2.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß oberirdische Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, innerhalb der mit der Signatur [:::] gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Ausgenommen davon sind Stellplätze.

2.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen südlich der privaten Grünfläche entlang des Hardtbaches in einer Tiefe von 5,0 m nicht zulässig sind.

3. Festsetzungen zum Schallschutz gemäß § 9 (1) Ziff. 24 BBauG

Aufgrund dem der Begründung anliegenden

"schalltechnischen Gutachten" vom 7. 3. 1983
des Ingenieurbüros Graner, Lichtenweg 15, 5060 Bergisch
Gladbach 2,

wird festgesetzt, daß

- für Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der §§ 59 ff BauONW Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse 1 (gem. VDI 2719) vorzusehen sind,
- die Belüftungsmöglichkeiten von Schlafräumen ausschließlich in nord-östliche bis nordwestliche Himmelsrichtung zu orientieren sind (zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten bleiben hiervon unberührt),
- für Außenwandkonstruktionen ein Schalldämmmaß $R_w = 40$ dB einzuhalten ist,
- für Dachkonstruktionen ein Schalldämmmaß $R_w = 35$ dB einzuhalten ist.

4. Herstellung der Straßenkörper

Die zur Herstellung der Straßenkörper notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind gemäß § 9 (1) Nr. 26 BBauG auf Privateigentum, bis zu 1.0m in der Tiefe, zu dulden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 103 Bauordnung NW

1. Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2. Dachgauben - Dacheinschnitte

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. 1/2 Länge der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von den Ortsgängen dürfen jeweils 1,2 m nicht unterschreiten.

3. Einfriedigungen

Auf den mit der Signatur  gekennzeichneten Flächen sind Einfriedigungen nicht zulässig. Das gleiche gilt für einen 5,0 m breiten Geländestreifen beidseits des Hardtbaches.

4. Erdgeschoßfußbodenhöhen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,5 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche, ~~liegen~~.

Ergänzung der Ziffer II 4, nach Offenlegung
.....bezogen auf die Verkehrsflächenhinterkante, liegen.

Hinweis 1

Auf den Planfeststellungsbeschluß vom 11.04.1990 zum Ausbau des Hardtbaches zwischen der Holzbrücke "Zur Belsmühle" in Alfter - Oedekoven und dem ehemaligen Werk "Knappenmühle" in der Stadt Bonn wird hingewiesen. Seine Aussagen und der dazu gehörende Grunderwerbsplan sind zu beachten.

Hinweis 2

Das schutzbedürftige Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich bestehender emittierender Anlagen. In diesem Fall haben die Bewohner des neuen heranrückenden Wohngebietes die Immissionen der bestehenden Anlagen, die mit 45 dB(A) bei Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) ermittelt worden sind, zu dulden.