

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet sind Tankstellen (§6 (2) 7) BauNVO nicht zulässig.
2. **Höhenlage der Gebäude**
Die OK Erdgeschossfußboden darf max. 50 cm über der mittleren NN - Höhe der Straßenbegrenzungslinie liegen.
Firsthöhe = NN Höhe 70.00m für Flurstücke Nr. 1207,1209 und 1211in der Flur 4, Gem. Alter
3. **Drempel**
Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,50m (OK Pfette) zulässig.
4. **Einfriedigungen**
Die Vorgärten können mit Holzzäunen, bepflanzten Maschendrahtzäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m eingefriedet werden. Im Sichtdreieck sind Einfriedigungen und Abpflanzungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Die Grundstücke entlang der Landstrasse (L 183) sind dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
5. **Festsetzungen zum Schallschutz**
Es wird festgesetzt, dass
 - für Fenster von Aufenthaltsräumen i.S. §48 Bau ONW Fensterkonstruktionen der Schallschutzklasse I vorzusehen sind.
 - für Aussendwandkonstruktionen ein Schalldämmmaß vom $R_w = 40$ dB einzuhalten ist.
 - für Dachkonstruktionen ein Schalldämmmaß von $R_w = 35$ dB einzuhalten ist.
6. **Abrampungen**
Abrampungen zu Kellergaragen als Einschnitt in die Vorgartenfläche sind zulässig.
7. **Bodenbefestigung und Pflanzgebot**
Zuwege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sind in einem wasserdurchlässigen Material auszuführen, wie z.B. rauhporiges Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke und Holz.
Vorgarten und sonstige nicht überbaubare Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.
Die im Bereich der öffentl. Stellplätze ausgewiesenen Bäume sind mit standortüblichen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- ~~7.1 Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalles und die Einfriedigung der Grundstücke an der Landstrasse L 183 gilt die textliche Aussage Ziff. 7.1* des rechtskräftigen Bebauungsplanes.~~
Neu
Der Lärmschutzwall entlang der L 183 ist vom Scheitelpunkt ab straßenseitig mit einheimischen Büschen und Bäumen gemischt aus Laub- und Nadelgehölzen zu bepflanzen

Kursiv geschriebener Textteil, bzw. in rot eingetragene Zeichnungen sind Änderungen nach der Offenlage.

8. Hinweise

- 8.1. **Kampfmittel**
Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde sowie der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen.
- 8.2 **Bodendenkmäler**
Der Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege Bonn rechnet mit hoher Wahrscheinlichkeit im Plangebiet mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern. Deshalb wird auf das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, insbesondere §§ 13 bis 18 hingewiesen. Bodenbewegungen sind vor Durchführung der Unteren Denkmalbehörde sowie dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfindungen und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.
- 8.3 **Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG**
Auf jedem einzelnen Baugrundstück soll ein Sammelschacht mit mindesten 5 m³ Fassungsvermögen errichtet werden. In ihn ist das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z.B. zur Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf, die einen Durchmesser von 15 cm haben sollen, in die Abwasserkanalisation einzuleiten. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Das von den PKW-Parkflächen abfließende Regenwasser ist unmittelbar der Abwasserkanalisation zuzuführen.
- 8.4 **Wasserschutzgebiet "Urfeld" IIIb**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III b des Wasserschutzgebietes "Urfeld". In den Untergrund darf deshalb nur unbelastetes Dachflächenwasser eingeleitet werden.