

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 1.1. Reines Wohngebiet - WR (gem. § 3 BauNVO)
    - 1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)
  2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - 2.1. Grundflächenzahl - GRZ  
(gem. § 17 Abs. 1, § 19 Abs. 4, § 21a Abs. 2 BauNVO)
    - 2.2. Höhe baulicher Anlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3, § 18 BauNVO)
  3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
    - 3.1. Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
    - 3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 3.3. Stellung baulicher Anlagen
  4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - 4.1. Nebenanlagen (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)
    - 4.2. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)
  5. Fläche für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)  
Schule
  6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 6.1. Zentraler Nord-Süd-Grünzug (Ordnungsnummer 6.1)
    - 6.2. Grünzug 'Zum Breitmaar' (Ordnungsnummer 6.2)
    - 6.3. Quartiersplatz (Ordnungsnummer 6.3)
    - 6.4. Spielplätze (Ordnungsnummer 6.4)
    - 6.5. Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Ordnungsnummer 6.5)
    - 6.6. Grünfläche zum östlichen Bestand (Ordnungsnummer 6.6.)
    - 6.7. Grünfläche an der nördlichen Haupteinschließung (Ordnungsnummer 6.7)
  7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
    - 7.1. Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - 7.2. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 7.3. Private Baugrundstücke
  8. Artenliste
    - 8.1. Baum- und Strauchpflanzliste für öffentliche Grünflächen
    - 8.2. Baumpflanzliste zur Begrünung der Baugrundstücke
    - 8.3. Baumpflanzliste zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen
  9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)
  10. Wasserrechtliche Festsetzungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m § 51 a Landeswassergesetz NW)

11. Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)
  12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- B** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauO NRW)
1. Vorgartenzone
- C** Kennzeichnungen und Hinweise
- (1) Qualität des Baugrunds
  - (2) Grundwasserabsenkungen
  - (3) Bodendenkmale
  - (4) Kampfmittelfunde
  - (5) Verwendung Niederschlagswasser
  - (6) Schmutzwasser

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Reines Wohngebiet - WR  
(§ 3 BauNVO)

In den als WR - Reine Wohngebiete - festgesetzten Bereichen sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA  
(§ 4 BauNVO)

In den als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereichen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl - GRZ  
(§ 17 Abs. 1 BauNVO, i.V.m. § 19 Abs .3 und § 21 a Absatz 2 BauNVO)

Gem. § 21 a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsstellplätze, Rinnen zur Regenwasserversickerung) hinzuzurechnen.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Abs.2 und 3 und § 18 BauNVO)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen über Bezugspunkt festgesetzt.  
Hinweis: Bezugspunkt der Sockel-, Trauf- und Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der ausgebauten Straßenoberfläche in Höhe des Hauszugangs.
- (2) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bei zwingend festgesetzten Trauf- bzw. maximal festgesetzten Firsthöhen um bis 20 cm über – bzw. unterschritten werden.  
Hinweis: Die Traufhöhe (TH) bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut.
3. Bauweise  
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
- 3.1. Offene Bauweise  
(gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- (1) Für die im Bebauungsplan mit den Buchstaben M bis X bezeichneten Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.
- (2) Für die im Bebauungsplan mit M 4, N 2, N 3, O 4, O 8, R 2, R 3, R 4, S 6, T 2, U 2, U 3 und X bezeichneten Flächen werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.
- (3) Für die im Bebauungsplan mit M 2, M 3, M 5, M 6, N 1, O 2, O 6, P, Q, R 1, R 5, S 1, S 2, S 3, S 4, S 5, S 7, S 8, T 1, U 1, W 1 und W 2 bezeichneten Flächen werden Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt.
- (4) Für die im Bebauungsplan mit O 3, O 7 und R 6 bezeichneten Flächen werden Hausgruppen festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- (1) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB dürfen in allen Baugebieten die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m ausnahmsweise überschritten werden.
- (2) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB dürfen in den Baugebieten unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m ausnahmsweise überschreiten (Ausbauzone).
- Wintergärten sind nur außerhalb der als Vorgartenzone gekennzeichneten Fläche und nicht in den seitlichen Abstandflächen nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig

3.3 Stellung baulicher Anlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )

Hauptgebäude sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen  
(gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Vorgartenzone auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten und Abstellzwecken dienen. Sie sind an der Garteneinfriedung zu errichten.

4.2. Stellplätze und Garagen  
(gem. § 12 BauNVO)

(1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze und Carports zulässig. Garagen sind unzulässig.

(2) Der Anteil der Stellplatzflächen zur Vorgartenfläche darf 50 % nicht überschreiten.

(3) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand vom 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

5. Fläche für den Gemeinbedarf  
(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Schule

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird der im Plan gekennzeichnete Bereich als 'Fläche für den Gemeinbedarf', Zweckbestimmung 'Schule', festgesetzt.

6. Öffentliche Grünflächen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Zentraler Nord-Süd-Grünzug (Ordnungsnummer 6.1)

Die mittige öffentliche Grünfläche in Nord-Süd-Richtung wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

6.2. Grünzug 'Zum Breitmaar' (Ordnungsnummer 6.2)

Die öffentliche Grünfläche an der K39n wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt

6.3. Quartiersplatz (Ordnungsnummer 6.3)

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Wohnquartier (zwischen den Baublöcken (R 6 und S 5) wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt

6.4. Spielplätze (Ordnungsnummer 6.4)

In der öffentlichen Grünfläche von 6.1 und 6.2 sind insgesamt 3 Flächen mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' festgesetzt

6.5. Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (Ordnungsnummer 6.5)

Der Grünstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird als öffentlicher Grünbereich festgesetzt. Neben einer Versickerungsmulde für Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) enthält der Bereich einen von der Fahrbahn abgesetzten Fuß- und Radweg.

6.6. Grünfläche zum östlichen Bestand (Ordnungsnummer 6.6.)

Der Grünbereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird als öffentlicher Grünbereich festgesetzt. Der Bereich enthält eine Versickerungsmulde für Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

6.7. Grünfläche an der nördliche Haupteerschließung (Ordnungsnummer 6.7)

Die öffentliche Grünfläche an der nördlichen Haupteerschließung (Knoten 3) wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Ordnungsnummern 6.1 bis 6.6)

(1) Entlang der Grenzen zu den Privatgrundstücken sind durchgängige Gehölzstreifen aus bodenständigen Baum- und Straucharten in wechselnder Breite von ca. 5 bis 10 m mit einem Baumanteil von 10 % anzupflanzen, wobei ca. alle 10 m ein Hochstamm I. Ordnung zu pflanzen ist.

(2) Auf den intensiv gepflegten Wiesenflächen, insbesondere um die randlichen Bepflanzungen, sind Baumgruppen und Einzelbäume (1 Baum auf 250 m<sup>2</sup>) anzupflanzen.

(3) Die Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

(4) Im zentralen Bereich der Regenwassermulden sind feuchte Kraut- und Hochstaudenfluren (mindestens halbe Breite der Mulde inkl. Böschung) durch Initialpflanzen

zungen von Stauden gemäß Artenliste in Verbindung mit einer extensiven Pflege zu entwickeln.

(5) In den Randbereichen der Versickerungsmulden, im Übergang zu den Gehölzflächen, sollen die Wiesen nur 2 bis 3 mal im Jahr gemäht werden.

## 7.2. Begrünung der Verkehrsflächen

(1) Die Oberfläche der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten PKW-Stellplätze ist aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen oder in ähnlicher Bauart herzustellen.

(2) Innerhalb der Parkstreifen entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Hupterschließungsstraße sind einseitig auf den dargestellten Baumstandorten Stieleichen zu pflanzen

(3) Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden nördlichen Erschließungsstraße ist entsprechend der Straße "Zum Breitmaar" und der L 277 eine Lindenreihe zu pflanzen.

(4) Die Wohn- und Stichstraßen erhalten eine einseitige Baumpflanzung innerhalb der Parkstreifen aus kleinkronigen Laubbäumen. Es ist pro Stichstraße immer nur eine Baumart zu verwenden.

(5) Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2 x 2 m auszubilden.

## 7.3. Begrünung der privaten Baugrundstücke

(1) Es sind pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung und pro 400 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten insbesondere entlang der Regenwassermulden und an den Kreuzungspunkten der Mulden.

(2) Zufahrten, Gemeinschaftsstellplätze und Wege in den Privatgärten sind mit wasserdurchlässigen Wegebelägen zu erstellen. Überdachte Einstellplätze und Nebengebäude sollen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

(3) Die im Bebauungsplan mit 'Vorgartenzone' festgesetzte Fläche ist bis auf notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Carports zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische Sträucher, bodenständige Gehölze oder Bäume zu verwenden. Der Anteil an Zufahrten und Stellplatzflächen ist auf maximal 50 % der Vorgartenfläche begrenzt.

(4) Die Regenwassermulden auf den Privatgrundstücken sind als reine Rasenmulden zu gestalten. Um ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten, sind Gehölz- oder Baumpflanzungen innerhalb der Mulden unzulässig.

## 8. Artenlisten

**8.1. Baum- und Strauchpflanzliste für öffentliche Grünflächen****Bäume I. Ordnung:**

(4xv., m. B., StU 18-20 / Heister 2xv., m. B.,  
Höhe 150-200 cm für flächige Anpflanzungen)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

**Bäume II. Ordnung:**

(3xv. , m.B., StU 14-16 / Heister 2-3xv., m. B.  
Höhe 200-250 cm für flächige Anpflanzungen)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Malus sylvestris</i>	Apfel
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

**Sträucher:**

(verpflanzte Sträucher 3 - 4 Triebe, o. B., H 60-100 cm)

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

**Stauden:**

<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß
<i>Eupatarium cannabinum</i>	Wasserdost
<i>Myosotis palustris</i>	Sumpf-Vergißmeinnicht
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Iris pseudacorus</i>	Sumpf-Schwertlilie

8.2. Baumpflanzliste zur Begrünung der Baugrundstücke

Großkronige Bäume:  
(4xv., m. B., StU 18-20)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:  
(3xv., m. B., StU 12-14)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Malus sylvestris	Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

8.3 Baumpflanzliste zur Begrünung der öffentliche Verkehrsflächen

Großkronige Bäume:  
(4xv., m. B., St. 20-25)

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:  
(3 - 4xv., m. B. St. 18-20)

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros Ingolf Hahn, Essen durch Festsetzung von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Sindorf, Flur 18, Teile aus Flurstücke 115,116 und 117. Die Anpflanzungen sind gemäß den Anforderungen aus dem LFB des Büros Ingolf Hahn, Essen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Flächen für die Abwasserbeseitigung  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 22 BauGB und § 51 a Landeswassergesetz NW)

Es werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswässern und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB i. V. m. Nr. 22 BauGB zugunsten der Blöcke M - X festgesetzt. Für diese gilt:

(1) Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist in offenen Rinnen der jeweiligen Gemeinschaftsanlage zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswasser zuzuführen (sofern gemäß dem Entwässerungskonzept keine direkte unterirdische Ableitung vorgesehen ist - Blöcke V 1 und V 2).

- Einleitung in die Versickerungsmulde im zentralen Grünzug: Gebäudegruppen M 1 bis M 6; N 1 bis N 3, O 1 bis O 8, P sowie Q. Für die Gebäude O 1, O 5, O9 und M1 ist an der angrenzenden östlichen Planstraße ein Übergabepunkt (im Bebauungsplan mit 'Durchleitung Regenwasser') vorgesehen.
- Einleitung in die Versickerungsmulde an der nördlichen Plangebietsgrenze: Gebäudegruppen R 1 bis R 6, S 1 bis S 8;
- Einleitung in die Versickerungsmulde an der östlichen Plangebietsgrenze: T 1 bis T 2; U 1 bis U 3 sowie X;
- Einleitung in die südlich angeordnete Versickerungsmulde im verlängerten Straßenzug ' Zum Breitmaar': V 1 und V 2 (über Rohrverbindung) sowie W 1 bis W 3 (nach Transportmulden über Rohrverbindung). Die Übergabepunkte sind im Bebauungsplan mit 'Durchleitung Regenwasser' gekennzeichnet.

(2) Die mit T 2 und X bezeichneten Flächen können das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in offenen Rinnen direkt in die öffentliche Versickerungsmulde einleiten.

(3) Die Ableitung der innerhalb der entsprechenden Gemeinschaftsanlagen gesammelten Niederschläge ist gemäß den technischen Erfordernissen zu gewährleisten. Der Betrieb, die Wartung und Kontrolle der Anlagen ist durch die jeweilige Eigentümergemeinschaft sicherzustellen.

(3) Das abgeleitete und zusammengeführte Niederschlagswasser der Dachflächen ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend zugewiesenen Muldenflächen zu versickern. Die Versickerung muss über belebte Bodenschichten erfolgen.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m Nr. 22 BauGB)

(1) Die mit einem Leitungsrecht (L) gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen der jeweils mit den Buchstaben M bis X gekennzeichneten "Regenwasser-Gemeinschaften".

(2) Der mit einem (G) bezeichnete Weg über die Parkplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche (Lehrerparkplatz Schule) ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

(1) In den mit der Signatur  $\sigma \sigma \sigma^A$  gekennzeichneten Flächen gilt für Fassadenöffnungen oberhalb einer Höhe von 2.00 m und den Fassadenöffnungen zugehörige Räume

Den Wohnräumen und Schlafräumen zugehörige Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der Gebäudehülle sind derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

(2) In den mit der Signatur  $\sigma \sigma \sigma^B$  gekennzeichneten Flächen gilt für Fassadenöffnungen oberhalb einer Höhe von 6.00 m und den Fassadenöffnungen zugehörige Räume :

Den Wohnräumen und Schlafräumen zugehörige Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der Gebäudehülle sind derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

(3) In den mit der Signatur  $\sigma \sigma \sigma^C$  gekennzeichneten Flächen gilt für Fassadenöffnungen oberhalb einer Höhe von 8,50 m und den Fassadenöffnungen zugehörige Räume :

Den Wohnräumen und Schlafräumen zugehörige Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der Gebäudehülle sind derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

---

ABC Die Höhe der Fassadenöffnungen ist hier jeweils mit ihrer Unterkante definiert. Bezugshöhe ist die OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Gebäude er-

schließt.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

**1. Vorgartenzone**

Der Bebauungsplan setzt eine 'Vorgartenzone' fest, für die besondere Gestaltungs- und Bauvorschriften gelten:

(1) In der als 'Vorgartenzone' festgesetzte Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken bis 0,75 m Höhe zulässig.

(2) Private Gartenbereiche können zu der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' in Höhe der vorderen Baugrenze mit Mauern oder Hecken bis 1,50 m eingefriedet werden. Einfriedungen innerhalb der 'Vorgartenzone' sind nur nach den Bestimmungen zu (1) zulässig.

(3) In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

**C Kennzeichnungen und Hinweise**

**(1) Qualität des Baugrunds**

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, dass Teile des Plangebiets (im Plan mit XXXXXX gekennzeichnet) humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Sie können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung dieser Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Die Bauvorschriften der DIN 1054 'Zulässige Belastung des Baugrundes' und der DIN 18196 'Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

**(2) Grundwasserabsenkungen**

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich

**(3) Bodendenkmale**

Im Bereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion überwiegend Funde aus vorgeschichtlicher und mittelalterlicher sowie der Neuzeit angetroffen. Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

(4) Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und

die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

(5) Verwendung Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen zwischenspeichern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung weiter zu verwenden.

(6) Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Straßen einschließlich der privaten Zufahrten, Zuwegungen und aller Stellplätze ist durch den Anschluß an den Mischwasserkanal zu gewährleisten.

Kerpen, Juli 2001