

## **A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet  
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung  
Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.
3. Stellplätze und Garagen  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ bzw. „Ga“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
4. Nebenanlagen  
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäuser bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgeschlossen.

### **A.2 Festsetzungen gemäß § 9(2) BauGB**

1. Höhenlage Gebäude  
Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.  
Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandenen OKE nicht überschritten werden.
2. Gebäudehöhen  
Die festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf NN (Normal-Null).
3. Höhenlage des Geländes  
Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlagen und Wohngebäude zulässig.

## **B. KENNZEICHNUNG**

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

## **C. HINWEISE**

1. Wasserschutzzone  
Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Werthhof.
2. Archäologische Bodenfunde  
Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zu Tage treten, sind diese sofort dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.