

## 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 in den WA-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen 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 § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.
  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 alle Nebenanlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Gartengeräteschuppen bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, Kinderspielgeräte sowie Einfriedungen.
  5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist pro Grundstück das Anpflanzen von nur einem Nadelgehölz zulässig. Weitere Anpflanzungen sind nach folgender Auswahlliste vorzunehmen:  
Bäume  
Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gew. Esche, Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Mehlsbeere, Gew. Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde, Weißdorn, Obst: Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte  
Sträucher  
Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriff. Weißdorn, Eingriff. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball, Obst: Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere.  
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
  6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
    - 6.1 Fensterlose Mauern, Brandwände und Einfriedungsmauern sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen pro lfd. Meter mit 3 Pflanzen nach folgender Auswahlliste zu begrünen:  
Blauregen, Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Weinrebe, Spalierobst.  
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
    - 6.2 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (< 20°) sind zu begrünen.  
Zulässig sind alle Arten der Dachbegrünung, Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen.
    - 6.3 Entlang der zum Naturschutzgebiet "Die Buersbach" angrenzenden Grundstücksgrenzen sind nur durchlässige Einfriedungen (z.B. Maschendraht) zulässig.
    - 6.4 Im gesamten Plangebiet wird das Niederschlagswasser in das vorhandene Trennsystem eingeleitet. Eine dezentrale Versickerung ist somit nicht zulässig.

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

1. Höhenlage Gebäude

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,35 m über der Straßenkrone 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 max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf NN nach vorstehender Festsetzung Nr. 1. Die Traufhöhe entspricht der Oberkante von Flachdachgebäuden.
3. Höhenlage des Geländes

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlage und Wohngebäude zulässig.

## B. HINWEISE

### Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Werthhof.

### Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (in Bonn) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.