A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB):

Gem. § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit St oder UG festgesetzten Flächen zulässig.

3. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO

In den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Anlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahmen von offenen Schwimmbekken und Mülltonnenschränken sowie Einfriedungen ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(2)BauGB

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden (OKE) der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten nicht mehr als 0,30 m über der Straßenkronen derjenigen Erschließungsanlage - jeweils gemessen in Höhe der Hauszugänge - liegen, von der aus das Grundstück erschlossen ist.

2. Höhenlage des Geländes:

Die Höhenlage des vorhandenen Geländes ist beizubehalten.

3. Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude dürfen abhängig von den zulässigen Geschosßzahlen folgende Höhen über der Oberkante der Erdgeschoßfußböden (OKE) nicht überschreiten:

Baugebiete	zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Firsthöhe (FH) über OKE in m	max. zulässige Traufhöhe (TH) über OKE in m
WR	II	13,00	7,50
WA	III	15,50	9,50

4. HÖHENLAGE DER TIEFGARAGEN

Die Oberkanten der Tiefgaragen müssen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 0,50 m unter vorhandener Geländeoberfläche liegen.

C. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BBauG

1. Wasserschutzzone:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Wasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

D. Hinweise

1. Fluglärm

Im gesamten Plangebiet können mittlere Fluglärm-Spitzenpegel von ca. 68 dB auftreten. Darum empfiehlt es sich, in allen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden schalldämmende Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß R_w von mindestens 30 dB vorzusehen. Alle übrigen Außenwandbauteile einschließlich Dächern über Aufenthaltsräumen sollen ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 35 dB aufweisen.

2. Versickerung von Dachniederschlagswasser

Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird seitens der Oberen Wasserbehörde gewünscht.

3. Archäologische Bodenfunde:

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, so sind diese sofort gemäß dem Denkmalschutzgesetz vom 11. 03. 1980 dem Rheinischen Landesmuseum des Landschaftsverbandes Rheinland in Bonn zu melden.