

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 zulässig.

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

Garagen und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO sowie deren Zufahrten sind nur auf den im Plan hierfür vorgesehenen und mit Ga oder St gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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.

4. Mit Geh- (GR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Plan dargestellte und mit "GR und LR" bezeichnete Fläche dient dem Anschluß der angrenzenden Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche. Sie ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, die die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach den technischen Grundsätzen der Versorgungsträger sicherstellen, zu belasten.

5. Anpflanzungen  
(§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

5.1 Anpflanzungen

Die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind mit einem Mindeststammumfang der Erstlingspflanzung von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden, z. B:

Buche	Traubeneiche	Stieleiche
Winterlinde	Hainbuche	Esche
Roteiche		Eberesche

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 Straßenkrone 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 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
WR	I	9,00
WR	II	10,50

Die Traufhöhen der eingeschossigen Gebäude dürfen max. 3,50 m, die der zweigeschossigen Gebäude max. 6,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKE) betragen.

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

1. Wasserschutzzone:

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

D. Hinweise

1. Fluglärm:

Im gesamten Plangebiet können mittlere Fluglärm-Spitzenpegel von ca. 68 dB (A) auftreten. Darum empfiehlt es sich, in allen Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden schalldämmende Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R_w = 30$  dB (A) vorzusehen. Alle übrigen Außenwandbauteile einschließlich Dächer über Aufenthaltsräumen sollten mindestens ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R_w = 35$  dB (A) 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.