

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 *Reines Wohngebiet*

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Reinen Wohngebieten (WR) nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

1.2 *Mischgebiet*

Gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) gegliedert.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index ① gekennzeichneten Mischgebiet (MI) die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem mit Index ② gekennzeichneten Mischgebiet (MI) die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

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

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 *Satteldach*

Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldaches 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.

2.2 *Pulldach*

Gemäß § 31 (1) BauGB ist innerhalb der Bereiche mit nur einem zulässigen Vollgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sowie die Überschreitung der Traufhöhe bis max. 4,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitungen durch ein Pulldach bedingt sind.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 *Straßenseitige Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Risalite und Vordächer um max. 0,5 m auf einer Länge von max. 4,0 m, überschritten werden.

3.2 *Straßenabgewandte Baugrenzen*

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken ausnahmsweise durch Erker, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist um max. 2,0 m auf einer Länge von 6,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen zulässig.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den mit Index A festgesetzten Baugebieten Stellplätze bzw.

Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Kultur und Verwaltung zugeordnet.

5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in allen Baugebieten mit Ausnahme des mit Index ② gekennzeichneten Mischgebiet (MI) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die der Uerdinger Straße zugewandten Gebäudeseiten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
 Für die Bereiche, die mit xx xx gekennzeichnet sind, muss das bewerte Mindest-Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ für Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster gemäß nachstehender Tabelle betragen:

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume $R'_{w, res}$ dB	Bürräume $R'_{w, res}$ dB
35	30
40	35
45	40

$R'_{w, res}$ = bewertes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 41 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.).
 Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, müssen zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen eingebaut werden, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumbelüftung gewährleisten. Das Betriebsgeräusch motorisch betriebener Lüftungseinrichtungen darf in der niedrigsten Betriebsstufe einen Innenpegel von 35 dB(A) nicht überschreiten.

7. **MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ist die mit "G,F,L" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
8. **ERHALT, SICHERUNG UND SCHUTZ VON BÄUMEN**
 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort, die gleiche Art als Hochstamm 18/20 (gemäß nachstehender textlichen Festsetzung 10.1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
9. **ANPFLANZUNGEN**
- 9.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Solitär-bäume Baumhaseln (*Corylus colurna*) als Hochstamm 18/20 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 12 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind innerhalb der mit GST festgesetzten Gemeinbedarfsfläche 2 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen Hecken anzulegen. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Sträucher der nachfolgenden Auswahl-liste zulässig. Die mindestens 1-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,5 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 1,8 m nicht unterschreiten.
Auswahl-liste:
 Hainbuche, Buche, Liguster oder Eibe.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

1. **HÖHENLAGE GEBÄUDE**
 Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) darf max. 0,20 m über der Straßenkrone der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des Hauseinganges, liegen.
2. **GEBÄUDEHÖHEN**
 Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 51a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen - sofern es sich nicht um Metalldächer handelt - auf den Grundstücken in den mit Index A festgesetzten Baugebieten dezentral, über eine Mulden-Rigolenversickerung zu leiten.

B. HINWEISE

1. ARCHÄOLOGIE

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/9834-0) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

2. LANDSCHAFTSPFLEGE

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden.

Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.

Die DIN 18300 "Erdarbeiten", 18915 "Bodenarbeiten" und 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

Umzäunte Bereiche, von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde und die für Grünanlagen vorgesehen sind, sollten ebenfalls mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden.

3. GRUNDWASSERSTAND

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.