A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in den mit (E) festgesetzten Bereichen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. In allen übrigen Bereichen ist nicht mehr als eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Mischgebiet

Wohngebäude sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur mit nicht mehr als einer Wohnung zulässig, mit Ausnahme des mit Index ① bezeichneten MI-Gebietes.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m auf einer Länge von max. 4,0 m überschritten werden.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker, Risalite oder Vordächer um max. 1,00 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 3,00 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der mit „St" und Garagen nur innerhalb der mit „Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig, mit Ausnahme des mit Index ① bezeichneten MI-Gebietes. Hier sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen bis 1,80 m Höhe und Gartenhäusern, letztere nur bis zu einer Größe von insgesamt 6,0 m² Grundfläche pro Grundstück ausgeschlossen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die der Bahnlinie zugewandten Fassaden der Bebauung entlang der Planstraßen 1 und 2 ist für Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen in den Ober- bzw. Dachgeschossen ein resultierendes Schalldämmmaß (erf. R´w, res) von mindestens 30 dB einzuhalten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit „GFL" und „GL" zeichnerisch festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, bzw. mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Landschaftspflege

7.1 Begrünung der Lärmschutzwand

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist die Lärmschutzwand mit einheimischen Rank- und Kriechgehölzen entsprechend nachfolgender Auswahlliste zu bepflanzen.

Auswahlliste:

Hedera helix	Efeu
	Wilder Wein
	Knöterich

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

7.1 öffentliche Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Gehölzen gemäß nachfolgender Auswahlliste (7.4) zu bepflanzen.

7.2 Private Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist mit Ausnahme des mit Index ① festgesetzten Mischgebietes pro Baugrundstück mindestens ein einheimischer Laubbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste (7.3/4) zu pflanzen. Der genaue Standort der Bäume kann durch den jeweiligen Eigentümer unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NW) festgelegt werden. Die verleibenden Pflanzflächen sind zur Wahrung des ökologischen Gleichgewichtes zu 20% mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen gemäß Auswahlliste (7.3/4) zu bepflanzen.

7.3 Auswahlliste für Bepflanzung öffentlicher und privater Grünflächen

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudiplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche

Alte Obstgehölze :

Castanea sativa	Esskastanie
Juglans regia	Walnuss
Alte Apfelsorten	
Alte Birnensorten	
Alten Kirschensorten	
Alte Zwetschgensorten	

Sträucher:

Coylus avellana	Haselnuss
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball
Cornuss sanguinea	Hartriegel
Ribes nigrum	Johannisbeere
Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Viburnum opulus	Schneeball
Rosa arvensis	Wildrose
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Taxus bassata	Gemeine Eibe
Cornus mas	Knorpelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

7.4 Pflanzabstände und Pflanzgrößen

Einzelbäume sind im Abstand von mindestens 6,00 m zu pflanzen.
Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Innerhalb geschnittener Hecken beträgt die Pflanzendichte 3 Pflanzen / lfd. m.

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern beträgt 2 x verpflanzt mit Ballen 80-100, bzw. alternativ leichte Sträucher 1 x verpflanzt mit Ballen 80-120.
Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt:

Großkronige Bäume 3 x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Umfang;

Kleinkronige Bäume 3 x verpflanzt mit Ballen, 12-14 cm Umfang;

Alte Obstgehölze 2 x verpflanzt mit Ballen 10-12 cm Umfang;

Anpflanzung von Schnitthecken:
Hainbuche und Feldahorn 2 x verpflanzt mit Ballen, 125-150 cm Höhe
Weißdorn und Liguster 2 x verpflanzt mit Ballen, 60-100 cm Höhe

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.

2. Gebäudehöhen

Die festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

3. Höhenlage des Gebäudes

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

A.3. Festsetzungen gemäß § 9 (6) Bau GB i. V. m. § 51 a LWG

Versickerung von Niederschlagswasser

~~Gemäß § 51 a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstiger Flächen über Rohr- und Rigolensysteme (dezentrale Versickerungsanlage) zu versickern. Für Doppelhäuser und Hausgruppen können gemeinschaftliche, durch Grunddienstbarkeiten gesicherte Versickerungssysteme errichtet werden.~~

Änderung
aufgrund vorgebrachter Anregungen gem. § 3 (2) BauGB:

Neufassung der textlichen Festsetzungen A.3

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstiger Flächen über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.
Diese Versickerungspflicht besteht nicht für die Niederschlagswässer der Dachflächen
- der Mittelhäuser der geplanten Dreier-Hausgruppen
- des geplanten Gebäudes innerhalb des mit dem Index (1) festgesetzten Mischgebietes

B. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzonen III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

C. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage kommen, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

2. Gärten

Unbebaute Flächen sollten als naturnahe Gärten mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden und Wiesenflächen angelegt werden.