

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten die festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 5 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen überschritten werden.
Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf die festgesetzten Baugrenzen durch Erker, Balkone und untergeordnete Bauteile um max. 3,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite des Hauptbaukörpers überschritten werden.
3. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen und ihre Zufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ bzw. „Ga“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Nebenanlagen
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Mülltonnenschränken ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.
5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind die mit „LR“ zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Die Außenbauteile der Sporthallen müssen ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_w \geq 35$ dB aufweisen.
7. Landschaftspflege
- 7.1 Erhaltung von Bäumen
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort ein Baum gemäß textlichen Festsetzungen 7.2 (Auswahlliste 1) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern nach folgender Auswahlliste 1 zu bepflanzen:

Auswahlliste 1

Bäume

Schwarzerle, Gew. Esche, Traubenkirsche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Bruchweide, Hängebirke

Sträucher

Hasel, Eingriffel. Weißdorn, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Gew. Schneeball, Liguster, Geisblatt, Felsenbirne, Johannisbeere, Hartriegel

Die mit dem Index ① gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus vorstehender Auswahlliste 1 fachgerecht durchgehend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die mit dem Index ② gekennzeichnete Pflanzfläche ist entsprechend dem Index ① zu bepflanzen, jedoch von tiefwurzelnden Bäumen, wie Birke, Weide und Ahorn, freizuhalten.

Die mit dem Index ③ gekennzeichnete Pflanzfläche ist mit Sträuchern aus o.g. Auswahlliste 1 fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die mit dem Index ④ gekennzeichneten Pflanzflächen sind entsprechend dem Index ③, jedoch zusätzlich mit jeweils einem Baum aus o.g. Auswahlliste 1 zu bepflanzen.

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 Hauseingangs, liegen.

Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S. des § 29 BauGB an bestehenden Gebäuden mit höheren OKE. Hier darf die Höhe der vorhandenen OKE nicht überschritten werden.

2. Gebäudehöhen

Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf OKE nach vorstehender Festsetzung Nr. 1.

A.3 Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB

Versickerung von Niederschlagswasser

1. Gemäß § 51 a LWG ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) über flächenförmige Sickeranlagen, wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzzone

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

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

2. Landschaftspflege

Flachdächer sowie schwach geneigte Dächer (<20°) sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv), als Mindestqualität wird jedoch ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Fensterlose Fassadenflächen sollten pro lfd. Meter mit einer Pflanze gemäß nachstehender Auswahlliste 2 begrünt werden.

Auswahlliste 2

Waldrebe (Ranker, Südost/Südwest), Geißblatt (Schlinger, Ost/West), Knöterich (Schlinger, Ost/West/Süd), Efeu (Wurzelkletterer, Ost/West/Nord), Wilder Wein (Haftscheibenranker, Ost/West/Süd), Hopfen (Winder, West), Echte Weinrebe (alle Sorten, Ranker, Süd), Spalierobst (alle Sorten, Süd)

3. Nutzungsbeschränkung der Sporthallen und der Schulgebäude

Die Nutzung der Sporthallen und der Schulgebäude ist auf 21.30 Uhr begrenzt.