

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 sind in den mit Index (A) gekennzeichneten WA-Gebieten nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Dorfgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den mit Index (B) gekennzeichneten MD-Gebieten zusätzlich Wohngebäude nach § 5 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Dorfgebiet gegliedert.

Nach § 5 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe sind unzulässig, wenn eine Intensivtierhaltung vorgesehen ist.

Nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO zulässige Betriebe sind unzulässig, wenn sie der Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse dienen.

1.3 Mischgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist in den mit Index (B) gekennzeichneten MI-Gebieten die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 1 (Wohngebäude) BauNVO nicht zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf in den mit Index (1) gekennzeichneten Gebieten die zulässige Grundfläche und ihre nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Straßenseitige Baugrenzen und Baulinien

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baugrenzen und Baulinien auf den Baugrundstücken nur durch Erker und Vordächer um max. 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

3.2 Straßenabgewandte Baugrenzen

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenabgewandt festgesetzte Baugrenzen auf den Baugrundstücken nur durch Erker und Balkone um max. 1,5 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, überschritten werden.

Eine Überschreitung durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist bis max. 4,0 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen
 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten und den mit Index (C) gekennzeichneten Dorfgebieten Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. In den mit Index (2) gekennzeichneten Flächen für Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO ausnahmsweise Stellplätze zulässig, wenn der Immissionsschutz in den westlich angrenzenden Freiflächen nachgewiesen wird.
 Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "UG" zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der mit Index (2) gekennzeichneten Garagenflächen zulässig.
5. Nebenanlagen
 Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken und Mülltonnenschränken sowie Einfriedungen ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die mit xxx gekennzeichneten Gebäudekanten bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das bewerte Schalldämm-Maß $R'w$ muß für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

Lärmpegel- bereich	Beurteilungs- (Mittlungs-) pegel Tag dB(A)	erf., resultierendes Schalldämm-Maß $R'w$, res des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster ...)	
		dB	
		Wohnungen	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

7. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume nach folgender Auswahlliste mit einem Mindeststammumfang von 0,18 m, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
 Vogelkirsche, Stieleiche, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Winterlinde.

7.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind Bäume in den zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase sind die Gehölze nach DIN 18920 zu sichern. Evtl. zu dicht an der Baugrube stehende Bäume können in Ausnahmefällen auf Antrag entfernt werden. Sie sind durch je einen Obstbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang von 16 cm) auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

7.3 Begrünung von Stellplätzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist je angefangene 3 Stellplätze ein

Baum (Hochstamm, Mindeststammumfang von 16 cm) nach folgender Auswahl-
liste zu pflanzen:
Vogelkirsche, Stieleiche, Mehlsbeere, Gew. Eberesche, Winterlinde.
Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

7.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) ist pro Grundstück das Anpflanzen von nur einem Nadelgehölz zulässig. Weitere Anpflanzungen sind nach folgender Auswahl-
liste vorzunehmen:

Bäume

Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gew. Esche, Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Mehlsbeere, Gew. Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde, Weißdorn, Obst: Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte

Sträucher

Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball, Obst: Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 8.1 Unterirdische Garagen (UG) sind, soweit sie nicht überbaubar sind, mit einer mindestens 0,5 m tiefen kulturfähigen Substratschicht fachgerecht zu überdecken und mit standortgerechten Gehölzen nach folgender Auswahl-
liste zu bepflanzen:

Bäume

Feldahorn, Mehlsbeere, Gew. Eberesche, Obst: Mispel, Pflaume, Sauerkirsche

Sträucher

Gew. Berberitze, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Wolliger Schneeball, Obst: Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Stachelbeere.

Teilflächen können als Wiesen- bzw. Staudenflächen angelegt werden.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

- 8.2 Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen pro lfd. Meter mit 3 Pflanzen nach folgender Auswahl-
liste zu begrünen:
Blauregen, Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Weinrebe, Spalierobst.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

- 8.3 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer (< 20°) sind zu begrünen.
Zulässig sind alle Arten der Dachbegrünung, Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen.

- 8.4 Stellplatz- und Garagenzufahrten, Stellplätze und private Erschließungswege sowie die mit Index ③ gekennzeichneten Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

A.2 F e s t s e t z u n g e n 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.
Dies gilt nicht für genehmigungspflichtige Vorhaben i.S.d. § 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.
3. Höhenlage des Geländes
Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zur Höhe der den Grundstücken jeweils vorgelagerten Verkehrsfläche nur auf der Fläche zwischen Erschließungsanlage und Wohngebäude zulässig.
4. Höhenlage Tiefgarage
Die Oberkante unterirdischer Garagen (UG) muß mind. 0,50 m unter natürlichem Gelände liegen.

B. H I N W E I S E

1. Wasserschutzzone
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Werthhof.
2. Versickerung von Dachniederschlagswasser
Die Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung wird empfohlen.
3. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.
4. Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm und Schreinerei
Im Plangebiet können Überschreitungen der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume (Schlafräume, Kinderzimmer) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder die Lüftung und Ruhe dieser Räume durch schallgedämmte Lüftungsanlagen sicherzustellen. Für Aufenthaltsräume werden solche schallgedämmten Lüftungen empfohlen.