

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den WR-Gebieten 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 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) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Baulinien und Baugrenzen

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen straßenseitig festgesetzte Baulinien und Baugrenzen 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 Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "St" bzw. "Ga" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit "UG" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den Allgemeinen und Reinen Wohngebiete-

ten 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:

Lärmpegelbereich	Beurteilungsbereich (Mittlungs-)pegel Tag	erf., resultierendes Schalldämm-Maß R' _w , res des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster ...)	
		Wohnungen	Büroräume
	dB(A)	dB	
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 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.

7.2 Begrünung von Stellplätzen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist je angefangene 3 Stellplätze ein Baum (Hochstamm, Mindeststammumfang von 16 cm) nach folgender Auswahlliste zu pflanzen:

Vogelkirsche, Stieleiche, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Winterlinde.
 Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern nach folgender Auswahlliste zu bepflanzen:

Bäume

Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gew. Esche, Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Mehlbeere, 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 Auswahlliste zu bepflanzen:

Bäume

Feldahorn, Mehlbeere, 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 Auswahlliste zu begrünen:

Blauregen, Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Weinrebe, Spalierobst.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

- 8.3 Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer ($< 20^\circ$) 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 sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.

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.

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 Plangebiet liegt teilweise 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
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.