

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 Die im MD-Gebiet gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 5 zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO in den MD-Gebieten mit geschlossener Bauweise nicht zulässig, wenn sie mehr als 500 m² Verkaufsnutzfläche haben.
- 1.2 Auf den mit "a" gekennzeichneten überbaubaren Flächen des MD-Gebietes mit geschlossener Bauweise sind die gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 5 und 8 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Die in den MD-Gebieten gemäß § 5 Abs. 2 Ziff. 10 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den MD-Gebieten nicht zulässig.
Die in den MD-Gebieten gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässigen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.4 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO, nach der Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen, Garagen

- 2.1 Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedigungen, Müllboxen, Treppen o.ä. unzulässig.
- 2.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind außer offenen, zu begründenden Einfriedigungen keine Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie keine Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.
- 2.3 Auf den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO **als Gebäude** nur bis zu einer Größe von 80 m² umbauten Raum zulässig.
- 2.4 Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Höhenlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei den an der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Gebäuden nicht höher als 0,5 m über dem höchsten Punkt der an den Vorgarten angrenzenden Erschließungsanlage liegen.

Für die Häuser an der Straße "Am Dorfanger" muß sie mindestens 0,3 m über dem niedrigsten Punkt liegen. Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Geländeflächen sind in Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen an diese anzuschließen.

4. Schutz vor Lärmimmissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

4.1 Aktiver Lärmschutz an K 26 n

Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand oder Wand-Wall-Kombination zu errichten mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über der Fahrbahn der K 26 n. Die Wand ist massiv aus Holz oder Steinmaterialien zu konstruieren und zur Verringerung von Schallreflexionen zu begrünen (z.B. Efeu).

4.2 Passiver Lärmschutz an der K 26 n

Alle zur K 26 n (etwa parallel) ausgerichtete Außenbauteile (Wände, Dachflächen und Fenster) von Räumen zum dauernden Aufenthalt müssen so konstruiert werden, daß ein

Bauschalldämmmaß von erf. R (W.res) = 35 dB eingehalten wird.

Bei den quer zur K 26 n angeordneten Außenbauteilen ist ein Bauschalldämmmaß von erf. R (W.res) = 30 dB einzuhalten.

5. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

5.1 Grünflächen und Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Auf den zeichnerisch bestimmten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG sind Bäume nicht unter 2 m Höhe u. Sträucher (Unterpflanzung) in einem Pflanzabstand von mind. 2,0 x 2,0 m zu verwenden. Der Anteil der Bäume soll $\geq 10\%$ betragen.

Die Unterpflanzung kann auch heckenartig vorgenommen werden. Hierzu ist der Pflanzabstand auf 1,0 x 1,0 m zu reduzieren.

Für die Bepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig wie z.B.:

Bäume: Feldahorn, Spitzahorn, Stieleiche, Vogelkirsche, Eberesche, Winterlinde, Hainbuche, Esche, Walnuß, Kastanie, Birke und Streuobstbäume.

Sträucher: roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Holunder und Ilex sowie Rankgewächse wie Efeu, Waldrebe, Wilder Wein und Knöterich.

5.2 Im Bereich der Stellen, auf denen das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt ist, sind nur standortgerechte Bäume gemäß Nr. 5.1 zulässig.

6. Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG

In den Gebieten MD II g entlang der Römerstraße im Bereich des B-Plans darf gemäß § 39 h BBauG die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

1. weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt,
2. weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Empfehlungen und Hinweise

Es wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

Bei allen Außenbauteilen (Wänden, Dachflächen und Fenstern) von Räumen zum dauernden Aufenthalt im Nahbereich des Festplatzes sollten die entsprechenden Bauschall-Dämmmaße, wie in dem Gutachten der Ingenieurgesellschaft Stolz vom September 1985 (vgl. auch Begründung) angegeben, berücksichtigt werden.

- Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sumpfungsstrichters des Braunkohlen-Tagebaues. Nach Beendigung des Braunkohlen-Abbaues muß mit einem Wiederanstieg des Grundwassers auf den natürlichen Stand gerechnet werden.

Auf die Gründungsvorschriften der DIN 1054 wird hingewiesen.

- Archäologisch bedeutsam erscheinende Funde sind sofort dem Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 0228/72941, Colmantstraße 14-16, 5300 Bonn, zu melden.
- Im Bereich der gekennzeichneten Sichtdreiecke entlang der K 26 n sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen sowie Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen gemäß § 25 Abs. 2 und § 30 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit Ziffer 5.4.5 der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Erschließung (RAS-E) nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.