

#### 1. Art und Maß der Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO.

Die traufseitige Wandhöhe über Bezugspunkt (Begriff gem. § 6 Abs. 4 BauO NW) darf maximal 4,50 m betragen.

Die Firsthöhe über Bezugspunkt darf maximal 10,50 m betragen.

Bezugspunkt ist der Punkt auf der Straßenbegrenzungslinie, der der Gebäudemitte am nächsten gelegen ist.

Es gilt die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche.

Die Sockelhöhe über Bezugspunkt darf maximal 0,75 m bis OK fertigem Fußboden des Erdgeschosses betragen.

Je Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Die rückwärtigen Baugrenzen zum Garten dürfen nicht mit Nebenanlagen z.B. Kellertreppen überbaut werden.

#### 2. Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind außer auf den Flächen, auf denen Garagen zulässig sind, auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. An anderer Stelle sind Stellplätze ausnahmsweise in dem Umfang zulässig, in dem die Baugenehmigungsbehörde die Anlage von mehr Stellplätzen fordert als auf dem o.g. Flächen untergebracht werden können

#### 3. Dachformen und Dachaufbauten

Die zulässige Dachform und Dachneigung sowie die Hauptfirstrichtung sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Dachgauben sind zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten einer Dachseite darf 50% der Traufhöhe nicht überschreiten.

Dachgauben in zwei Ebenen sind unzulässig.

#### 4. Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C des Flughafens Köln/Bonn. Fenster-, Wand- und Dachkonstruktionen sind mit einem Schalldämmmaß von mindestens  $R_{w, res} \geq 45$  dB (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) auszuführen.

Es muß gewährleistet sein, daß in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern nachts ein max. Wert von 55 dB (A) in der Regel in Folge durch Fluglärm nicht überschritten wird. Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schalldämmender Belüftungsanlagen sicherzustellen. Dies gilt nicht für Nebenräume, soweit diese nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 6 BauO NW).

Erläuterung:

$R_{w, res}$  ist das in der DIN 4109 verwendete Maß für die Verringerung des Außenlärmpegels durch Außenwände einschließlich Fenster und Türen.

#### 5. Versorgungsleitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

#### 6. Die Festsetzung des Leitungsrechtes der zu belastenden Flächen im Plangebiet erfolgt zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger.

7. Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen bzw. Änderungen ist zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Astwerk, Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen, und sonstigen Vegetationsbeständen die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Auf den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Begleitplanes Pflanzungen, Unterhaltungsmaßnahmen etc. vorzunehmen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag liegt als Anlage der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei (Anlage 1).

7.2 Die Zufahrten zu Garage oder Stellplätzen, die offenen Stellplätze, Zugänge, Terrassen und andere befestigte Flächen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist.

Zulässig sind z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge sowie Holzbeläge.

7.3 Flachdächer von Garagen und Carports sind mit kulturfähigem Substrat abzudecken und extensiv zu begrünen. Freiliegende Wände von Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Gehölzauswahl für die Fassadenbegrünung:

- Clematis montana Waldrebe
- Huedera nelix Efeu
- Hydranges petiolaris Kletterhortensie
- Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
- Parthenocissus tricusquidata Wilder Wein, Selbstklimmer

7.4 Anlage von Strauchhecken und Gehölzstreifen:

Gemäß der zeichnerischen Darstellung sind auf den Privatflächen Anpflanzungen von Sträuchern oder beschnittenen Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufzubauen.

Zu beiden Seiten gemeinsamer Grundstücksgrenzen ist diese Anpflanzung mit einer Breite von 2,00 m auszuführen. Sonstige Anpflanzungen sind mit einer Mindestbreite von 1,00 m auszuführen.

Pro 1 bis 1,5 qm Fläche ist eine der nachfolgend aufgeführten Pflanzen zu verwenden. Bei den beschnittenen Hecken ist die Anzahl der Pflanzen je qm abhängig von der gewählten Pflanzenart. Bei Mischpflanzungen aus Strauchhecke ist eine Pflanze pro qm zu pflanzen.

Gehölzauswahl für Anlagen von Strauchhecken und Gebüschstreifen:

- |                  |                    |                     |
|------------------|--------------------|---------------------|
| • Schlehe        | Prunus spinosa     | Str. 2xV 100/50 GH  |
| • Hasel          | Corylus aveilana   | Str. 2xV 100/150    |
| • Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus | Str. 2xV 100/150    |
| • Weißdorn       | Crataegus monogyna | Str. 2xV 100/150 GH |
| • Schw. Holunder | Sambucus nigra     | Str. 2xV 100/150    |
| • Kriechrose     | Rosa arvensis      | Str. 2xV 60/100     |
| • Hundsrose      | Rosa canina        | Str. 2xV 100/150    |
| • Hartriegel     | Cornus sanguinea   | Str. 2xV 100/150    |
| • Salweide       | Salix caprea       | Str. 2xV 100/150    |

• Buche	Fagus sylvatica	Str. 2xV 100/150
• Reinweide	Ligustrum vulgare	Str. 2xV 7-12 TR GH
• Hainbuche	Carpinus betulus	Str. 2xV 100/125 bzw. Hei. 2xV 175/200 GH
• Feldahorn	Acer campestre	Str. 2xV 100/125 Bzw. Hei. 2xV 150/175
• Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hei. 2xV 200/250
• Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hei. 2xV 175/200
• Esche	Fraxinus excelsior	Hei. 2xV 200/250
• Vogelkirsche	Prunus avium	Hei. 2xV 175/200
• Winterlinde	Tilia cordata	Hei. 2xV 150/175
• Eiche	Quercus robur	Hei. 2xV 200/250

**Abkürzungserklärung:**

Hei.	=	Heister
Str.	=	Strauch
H.	=	Hochstamm
2xV	=	2x verpflanzt
3xV	=	3x verpflanzt
175/200	=	Größenangabe

**7.5 Anlage der Hausgärten**

Bei der Errichtung von Gebäuden ist je Grundstück ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß den zeichnerischen Festlegungen zu pflanzen. Die zu verwendenden Baumarten und Obstsorten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen. Die Gehölze sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**Gehölzauswahl:**

• Feldahorn	Acer campestre	Hei. 2xV STU 14/16
• Hainbuche	Carpinus betulus	Hei. 2xV
• Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Hei. 2xV
• Birke	Betula pendula	Hei. 2xV STU 14/16

oder Obstgehölze: Pflaumen, Birnen, Kirsche, Walnuß, Mirabelle, Aprikose, Äpfel H. 2xV STU 10/12.

Artenauswahl der Obstgehölze nur standortgerechte Arten, die für kleine Gärten geeignet sind.

**Abkürzungserklärung:**

STU 16/18 = Stammumfang in 1 m Höhe

7.6 Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesenfläche oder Gartenland zu nutzen. Eine naturnahe Bepflanzung ist ebenso möglich.

7.7 Bodenaufschüttungen höher als 1,0 m oder andere wesentliche Veränderungen des Gelände-reliefs sind nicht zulässig.

7.8 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist darzustellen, in welcher Art und Weise die für die privaten Grundstücke getroffenen grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt werden.

8. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW und § 9 Abs. 4 BauGB:

Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur dunkle Materialien zulässig  
Außenwandflächen sind als Sichtmauerwerk oder als verputzte Flächen auszuführen.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30** vom 23.12.1998

Seite 4/4

Lasierte Baustoffe sind für Dacheindeckung und Außenwandflächen unzulässig.  
Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung und Außenwandgestaltung auszuführen.

9. Im Rahmen der Bauausführung sind Bauzäune als Wildgatterzäune Höhe = 2,00 m zum angrenzenden Waldgebiet aufzustellen.  
Es ist sicherzustellen, daß keinerlei Verschmutzung z.B. durch Bauschutt im angrenzenden Waldgebiet entsteht.

## **HINWEISE**

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30** vom 23.12.1998

Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG:

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Bodendenkmalpflege:

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53111 Bonn (Tel. 0228-9834183) zu melden sind.

Bergwerksstollen:

Das Bergamt Siegen kann aufgrund unvollständiger Unterlagen keine Aussage über eventuell durchgeführten Bergbau machen. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen ehemaliger bergbaulicher Aktivität auftauchen, ist das Bergamt Siegen, 57009 Siegen, unverzüglich zu unterrichten.

Belange des angrenzenden Waldes:

Die Belange des Waldes sind zu berücksichtigen. Es wird auf die Einhaltung der Vorschriften des Landesforstgesetzes NW hingewiesen. Die Angaben im landschaftspflegerischen Begleitplan sind zu beachten.

Verkehrswegebau:

Die in die Verkehrsfläche eingezeichneten Parkstreifen, Bauminseln usw. sind lediglich nachrichtlicher Art. Der genaue oder evtl. künftige durch Veränderungen verbesserte Ausbau und die Gestaltung werden durch eine besondere Verkehrsplanung festgelegt.

Kampfmittelbeseitigung:

Vor Baubeginn sind die Grundstücke durch den Kampfmittelräumdienst auf evtl. Bomben- und Kampfmittelblindgänger zu untersuchen. Nach Abtrag des Oberbodens ist eine Untersuchung durchzuführen, die vorher bei der Bezirksregierung Köln, 50606 Köln, Tel. 0221-1473860, anzumelden ist.