

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WR Reine Wohngebiete (gemäß § 3 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden.

1.2 Baugebiete mit der Bezeichnung A

In den Baugebieten mit der Bezeichnung A sind nur Wohngebäude und im Erdgeschoß auch Läden zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO darf die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude maximal auf der im Plan eingeschriebenen Höhe über NN liegen. Unter der Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der äußere Schnittpunkt des Dachschenkels mit der darunter liegenden Wandscheibe zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Zahl der zulässigen Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und § 2 Nr. 2 Landesbauordnung NW)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Baugebiet WR die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Sinne von § 2 Nr. 2 Landesbauordnung NW auf höchstens zwei beschränkt.

4. Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen können im Einzelfall ausnahmsweise Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zugelassen werden.

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone kann ebenfalls im Einzelfall ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden.

Hinweis: Voraussetzung für die Zulassung einer Ausnahme ist, daß Belange (insbesondere Gestaltung, Umweltschutz, Sicherheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) nicht entgegenstehen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen folgende Schalldämmung der Fenster, der Wände und der Dächer aufweisen müssen:

Fenster/Fenstertüren

Schallschutzklasse 2 bewertet nach VDI 2719

Außenwände und Dächer

40 dB $R_{w, res}$ bewertet nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Begrünung im Straßenraum

Baumarten für die Bepflanzung im Straßenraum sind:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| • Acer platanus | Ahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Tilia cordata | Winterlinde |
| • Prunus avium plena | Wildkirsche |
| • Prunus mahaleb | Steinweichsel |
| • Malus silvestris | Holzapfel |
| • Mespilus germanica | Echte Mispel |

Die Bäume gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1 m über Geländeoberfläche) sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Begrünung privater Pkw-Stellplätze

Je angefangene fünf private Stellplätze ist ein Baum gemäß der Artenliste (siehe 6.1) mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1 m über Geländeoberfläche) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mindestens 4 m² aufweisen.

6.3 Begrünung von Müllcontainern und Müllboxen

Müllcontainer und Müllboxen sind sichtgeschützt aufzustellen und zu begrünen. Pflanzarten zur Begrünung sind:

- | | |
|-------------------------------|---------------|
| • Polygonum aubertii | Knöterich |
| • Clematis in Arten | Waldrebe |
| • Parthenocissus tr. Veitchii | Wilder Wein |
| • Hedera helix | Efeu |
| • Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| • Lonicera heckrottii | Heckenkirsche |
| • Wisteria sinensis | Glycinie |
| • Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Obstbaumbestand der Streuobstwiesen auf den mit B bezeichneten Flächen ist zu erhalten. Die vorhandene Vegetation auf der mit der Bezeichnung C versehenen Fläche ist unverändert zu erhalten. Auf der mit D bezeichneten Fläche ist die vorhandene Fettweide dauerhaft zu erhalten sowie nicht zu düngen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Dächer sind entsprechend den im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen als Satteldach bzw. Satteldach und/oder Pultdach auszuführen. Bei Nebengebäuden und Garagen können Ausnahmen von der festgesetzten Dachform zugelassen werden.

Dachform und Dachneigung sind bei Doppelhäusern einheitlich auszuführen.

Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in der Addition 30% der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Firstrichtung des Hauptdaches der Satteldächer in den mit A bezeichneten Baugebieten ist traufseitig zur öffentlichen Verkehrsfläche – Zeithstraße (B 56) bzw. innere Erschließungsstraße – anzuordnen.

C. Hinweise

Das Plangebiet wird durch Fluglärm des Konrad-Adenauer-Flughafens Köln/Bonn belastet. Es muss mit einer steigenden Anzahl von Flugbewegungen in der Zukunft gerechnet werden.

D. Empfehlungen

1. Das unverschmutzte Dachflächenwasser aus den Baugebieten sollte – vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Genehmigung – unmittelbar in den Auelsbach eingeleitet bzw. dezentral, z.B. in Zisternen, gesammelt werden und für die Bewässerung von Balkon- und Terrassenbepflanzungen sowie der Hausgärten verwendet werden.
2. Auf jedem Wohngrundstück sollte ein Hochstamm einer heimischen Laubbaumart oder ein hochstämmiger Obstbaum einer alten Obstsorte, wie z.B. Schafsnase (Birne), gepflanzt werden. Eine Auswahl aus der unter Punkt 6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste wird empfohlen.
3. Pkw-Stellplätze sollten als Carports angelegt und mit Arten der unter Punkt 6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Artenliste begrünt werden.
4. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen sollten mit einem wasserdurchlässigen Material befestigt werden (rauhporiges Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke oder Holz).
5. Gebäude sollten möglichst großflächig mit Arten aus der unter Punkt 6.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Artenliste begrünt werden.
6. Böschungs- und Stützmauern sollten auf jeden Fall begrünt, aber auf ein absolut notwendiges Maß beschränkt werden.
7. Rasenflächen sollten möglichst extensiv gepflegt werden.
8. Für Schlafräume, die auf der zur B 56 hin gerichteten Fassade geplant werden, werden schalldämmte Lüftungsfenster empfohlen, mit denen der Schallschutz bei gleichzeitiger ständiger Lüftung sichergestellt wird.

E. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Fläche des Auelsbaches (A)

Die Wasserfläche des Auelsbaches wurde nachrichtlich übernommen.

2. Verkehrsgrün

Die straßenbegleitenden Grünbereiche bzw. Pflanzmaßnahmen entlang der Zeithstraße (B 56) wurden als Verkehrsgrün nachrichtlich übernommen.