

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe über Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt:

Bezugspunkt ist die Höhenlage der, dem festgesetzten Vorgartenbereich, vorgelegerten Erschließungsstraße in der Mitte des Baugrundstücks auf der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück. Doppelhäuser bilden bzgl. des Bezugspunktes eine Gebäudeeinheit.

Bei Eckgrundstücken gilt grundsätzlich die dem festgesetzten Vorgartenbereich vorgelagerte Verkehrsfläche als Erschließungsstraße.

Bei Eckgrundstücken in den Wendehämmern gilt abweichend die Mitte des, an der vorgelagerten Erschließungsstraße, gelegenen Teils des Baugrundstücks auf der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück als Bezugspunkt.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe bemisst sich vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt zwischen der Außenkante der aufsteigenden traufseitigen Außenmauer und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

Die Traufhöhe darf maximal 4,80 m nicht überschreiten.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 10,00 m, bei eingeschossigen Gebäuden maximal 9,00 m betragen.

Als Firsthöhe gilt die Differenz vom Bezugspunkt bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseiten können durch Terrassenüberdachungen um max. 2,0 m überschritten werden.

4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

- Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

- Auf seitlichen Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen einen seitlichen Grenzabstand von 0,50 m einhalten; ausgeschlossen hiervon sind Wohnwege und Stichstraßen mit weniger als 6,10 m Breite.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

6. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB

Pflanzstreifen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Flächen zum Anpflanzen sind Gehölze II. und III. Ordnung gem. unten aufgeführter Pflanzliste im Raster 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bebauungsplan-gebiet, ausgenommen die Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter heimischer Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu wählen sind mittel- und großkronige Laubbäume gem. unten aufgeführter Pflanzliste, die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von 6 m erreichen.

Eingrünung des Fuß- und Radwegs

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche im Bereich des festgesetzten Fuß- und Radwegs zwischen Carl-Leyhausen-Allee und öffentlicher Grünfläche sind mindestens sechs standortgerechte, heimische Bäume in Baumscheiben als Nieder-, Halb- oder Hochstamm sowie Sträucher gemäß folgender Pflanzliste anzupflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten.

A) Bäume

- | | |
|--|---|
| - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | - Faulbaum (<i>Frangula alnus</i> , syn. <i>Rhamnus frangula</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Korbweide (<i>Salix riminalis</i>) |
| - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | - Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>) |
| - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Baumweide (<i>Salix alba</i> , Kopfbäume) |
| - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i> L.) | - Obstbäume |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | |
| - Esche (<i>Fraxinus</i>) | |

B) Sträucher

- | | |
|--|---|
| - Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |

- | | |
|---------------------------------------|--|
| - Weißdorn (Crataegus) | - Ohr-Weide (Salix aurita) |
| - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) | - Schneeball (Viburnum opulus) |
| - Himbeere (Rubus idaeus) | - Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) |
| - Holunder (Sambucus nigra) | - Schlehdorn (Prunus spinosa) |
| - Hartriegel (Cornus) | - Waldrebe (Clematis vitalba) |
| - Haselnuss (Corylus avellana) | |
| - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | |

7. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR 24 BAUGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Mindestanforderungen an die Außenbauteile gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) entsprechend den Kennzeichnungen an den Baufensterseiten zu erfüllen.

Für die Lärmpegelbereiche I und II entsprechend einem Außenpegel tags bis 55 dB(A) (Lärmpegelbereich I) und bis 60 dB(A) (Lärmpegelbereich II) ergibt sich nach DIN 4109 ein resultierendes Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Fassaden eines Wohn- oder Aufenthaltsraumes von $R'_{w,res} \geq 30$ dB(A).

Innerhalb der Baufenster sind die Fassaden den entsprechenden Baufensterseiten zuzuordnen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich aus der Kennzeichnung der Baufensterseiten zu der die Fassade ausgerichtet ist. Dies gilt auch für Fassaden denen weitere Gebäude vorgelagert werden können. Im Zweifelsfall gilt der höhere Lärmpegelbereich.

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

8. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

8.1 Dachgestaltung

In den im Bebauungsplan mit WA bezeichneten Baugebieten sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Die Teildachflächen müssen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

Als Dachneigung wird im Baugebiet 35 – 45 ° festgesetzt.

Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 1 m² Flächengröße sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

8.3 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen ausschließlich als lebende Hecke, Zäune oder Mauern bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

Die Vorgartenflächen werden hierbei begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und die dahinterliegende vordere Baugrenze. Bei Eckgrundstücken gilt als Erschließungsstraße die der schmalen Grundstücksseite vorgelagerte Verkehrsfläche.

An seitlichen Grundstücksgrenzen, an denen gemäß Planzeichnung auch ein Pflanzgebot besteht, sind als Einfriedungen nur offene Zaunkonstruktionen zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche.

9. KENNZEICHNUNGEN

9.1 Bodenverhältnisse im Plangebiet

Die Bodenkarte des Landes NRW Blatt L 5104 weist für einen geringfügigen Teil des Plangebiets Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Das Plangebiet wird daher teilweise gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Grünungsbereich erforderlich sind, gekennzeichnet.

Ferner wird auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes“ der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ hingewiesen.

Die betreffende Fläche bezieht sich auf den als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich.

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnah-

men ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

10. HINWEISE

10.1 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

10.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß §39 BNatSchG - Allgemeiner Artenschutz - sind ggf. erforderliche Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum 1.10. – 28.2. durchzuführen, wenn die Gehölze als Brutstätten geeignet sind.