

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO
- nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

Bei Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, der als Grünfläche zu gestalten ist.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis max. 30m³ in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme im Bebauungsplangebiet zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen

In den Baugebieten mit einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise darf die Firsthöhe das Maß von maximal 9,00 m und bei zweigeschossigen Bauweise maximal 11,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweiligen angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

5. Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind pro Gebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

7. Hinweise

7.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425/9039-0; Fax 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.2 Kampfmittelräumung

Das Plangebiet wurde seitens des Kampfmittelräumdienstes geprüft und soweit notwendig geräumt. Das Vorhandensein weiterer Kampfmittel kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher sind beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst NRW-Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln, Herr Bauer, Tel. 0221/2292595 zu benachrichtigen.

7.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen in den Mischwasserkanal einzuleiten.

7.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste (sh. Anhang) zu bepflanzen und zu erhalten.

7.5 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt bereichsweise in einem Auegebiet. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Anhang:**Pflanzliste****Qualität Heister**

Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Fagus silvatica	- Rotbuche

Qualität Strauch

Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose
Ligustum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Cornus alba	- Hartriegel
Salix caprea	- Salweide
Salix purpurea	- Purpurweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flieder

Qualität Hochstämme

Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Acer campestre	- Feldahorn
Fraxinus excelsior	- Gewöhnliche Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Sorbus aucuparia	- Gemeine Eberesche
Tilia cordata	- Linde
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Prunus avium	- Vogelkirsche
Juglans regia	- Walnuss