

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Innerhalb des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 sind unzulässig.

1.2 Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen im Keller bzw. Untergeschoss sind unzulässig.

1.3 Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche, an die das Grundstück grenzt.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Abgrenzung zur freien Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die privaten Grünstreifen zur freien Landschaft sind vollflächig mit Hecken, Sträuchern und mindestens einreihigen Gehölzstreifen entsprechend der Artenliste 1.6 anzulegen.

1.6 Artenliste

Arten für die Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

Bäume:	Spitzahorn	(Acer pseundoplatanus)
	Stieleiche	(Quercus robur)
	Esche	(Fraxinus excelsior)
	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Vogelkirsche	(Prunus avium)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Schneeball	(Viburnum opulus)
Sträucher	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)

Die potentiell natürliche Vegetation kann um standortgerechte Gehölze erweitert werden.

1.7 Bordsteinrückenstützen und Böschungen

Es ist sicherzustellen, dass die Rückenstützen der Bordsteine auf Privatgelände kostenlos errichtet werden dürfen, weiterhin sind Aufschüttungen und Böschungen für Erschließungsmaßnahmen auf Privatgelände kostenlos zu dulden.

1.8 Schutzstreifen unterirdische Leitungen

Der Bereich der Regenwasser-Ableitungstrasse darf nur mit nicht unterkellerten Nebengebäuden wie Carport, Gartenhaus, etc. bebaut werden.

1.9 Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 0,60m ü.OK ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

1.10 Grundstückszufahrten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grundstückszufahrten zur K 1 sind unzulässig.

1.11 Nebenanlagen und Gartenhäuser (gem. § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zulässig, jedoch nur bis maximal 30cm umbauter Raum.

2. Empfehlungen und Hinweise

- a) Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden, sowie Terrassen sollten versickerungsfähig angelegt werden. Geeignete Beläge sind zum Beispiel wasserdurchlässige Verbundsteine, breitfugig in Sand verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, etc.
- b) Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei weniger als 5m unter Flur. Bei tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Grundwassersenkungen sind unzulässig.
- c) Kampfmittelräumung
Für den unmittelbaren Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- d) Bodendenkmale
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gem. Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 03.11.1980 (GV.NW.S.226/SGV.NW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

e) Bodenaufbringung

Jeder Bauherr hat im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis zu erbringen, dass die Sanierung / die Aufbringung von Boden nach den Vorsorgewerten für Boden gemäß der Bundesbodenschutzverordnung erfolgt ist.