1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude

Die zulässige Firsthöhe ist, soweit sie nicht im Plan als "üNN" eingetragen ist, für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte, bezogen auf die im Plan angegebene Straßenoberkante (SN) der jeweils vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Kellergeschosses (OKF/KG) ist für jede einzelne Hauseinheit in der jeweiligen Hausmitte, bezogen auf die im Plan angegebene Straßenoberkante (SN) der jeweils vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zu ermitteln. Zwischenwerte sind entsprechend zu interpolieren.

Die maximal zulässige Gebäudelänge parallel der öffentlichen Verkehrsfläche wird für Einzelhäuser auf 14,00 m und für Doppelhäuser auf 16,00 m festgesetzt.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch wasserundurchlässig ausgeführte Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB ist pro Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

1.3 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder im Gebäude zulässig.

2. Ausgleichsmaßnahmen

2.1. Pflanzung von Gehölzstreifen
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Hecken, Gebüsche, Feldgehölze der Liste 1 je nach Wüchsigkeit in einem Raster von 1 bis 2 m zu pflanzen. Es hat eine Untersaat mit Weißklee zu erfolgen.

2.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die innerhalb der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 1 a BauGB den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zugeordnet.

2.3 Grundwasserneubildung
Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

3.1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen:

3.1.1. Dachform / Dachneigung:
als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 25° - 45° zulässig. Auf untergeordnete Anlagen und Garagen ist diese Festsetzung nicht anzuwenden.

3.1.2. Dachaufbauten:

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1 m Abstand voneinander haben und mind. 1,25 m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 5,50 m nicht überschreiten. Bei aneinander gebauten Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte an der Gebäudetrennwand aneinander gebaut werden. Die Länge beider Gauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte zusammen darf in diesem Fall 5,50 m nicht überschreiten.Sonstige Dachaufbauten sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

3.1.3. Dacheindeckung:

Als Materialien zur Dacheindeckung sind ausschließlich Tondachziegel, Betondachsteine, Naturschiefer, Metalleindeckungen in den Farben grau bis anthrazit, dunkelrot bis rotbraun zulässig.

3.1.4. Fassaden:

Als Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind ausschließlich Putz, Klinker, Holz und Metall (nicht spiegelnd oder reflektierend) zulässig.Ein natürlicher Bewuchs der Fassaden ist erwünscht.

3.2. Gestaltung und Nutzung von Außenanlagen:

3.2.1. Stützwände:

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und -mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Hinweise:

1) Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort

3.2.1. Stützwände:

41

Stützwände entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind mittels Rank- und Kletterpflanzen gemäß der Pflanzliste 2 zu begrünen. Eine Begrünung von Stützwänden und -mauern ist nicht erforderlich, sofern sie aus Naturstein hergestellt oder verblendet sind. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Hinweise:

1) Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Zeughausstraße 2-10,. 50667 Köln, Tel: 0221/147-0 zu verständigen.

2) Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie der Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten für die Erschließung des Baugebietes und für Schachtungsarbeiten, die für die Errichtung der baulichen Anlagen notwendig werden, sollten diese Arbeiten mindestens vier Wochen vor Durchführung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichenthal, 51491 Overath, angezeigt werden.

3) In Einzelfällen wird es notwendig werden, durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrunds sowie bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, dass eine standfeste Bebauung möglich sein wird.

4) Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist gemäß der DIN 18915 abzutragen, zwischenzulagern und in den nicht überbauten Bereichen in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub darf abgefahren werden und ist auf einer genehmigten Erddeponie ordnungsgemäß zu entsorgen.

5) Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet mit Flugaufkommen, sodass Fluglärmbelastungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind.

Zu beachten sind als Anlage zur Begründung:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer vom 27.4.2000
- Gutachten zur Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser von Dipl. Geol. H.-P. Füling vom 25.2.1999

Gehölzlisten

Liste 1 -Gehölzstreifen
Felsenbirne - Amelanchier ovalis
Berberitze - Berberis vulgaris
Kornelkirsche - Cornus mas
Hartriegel - Cornus sanguinea
Haselnuß - Corylus avellana
Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus
Stechpalme - Ilex aquifolium
Liguster - Ligustrum vulgare
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Faulbaum - Rhamnus frangula
Hundsrose - Rosa canina
Weinrose - Rosa rubiginosa
Salweide - Salix capra
Korbweide - Salix purpurea
Hanfweide - Salix viminalis
Holunder - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Wasserschneeball - Viburnum opulus

Liste 2-Schling- und Kletterpflanzen
Waldrebe- Clematis vitalba
Efeu - Hedera helix
Kletterhortensie- Hydranga petiolaris
Geißblatt - Lonicera caprdolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Wilder Wein, fünfblättrig- Parthenocissus quinquefolia var.engelmannii
Wilder Wein, dreiblättrig- Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"

auGB)