TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

2. Höhenlage baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Oberkante (Rohbaudecke) des Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen wie folgt überschreiten:

- bei talseitig zu den zugehörigen Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken bis i.M. max. 0,3 m
- bei bergseitig zu den zugehörigen 'Verkehrsflächen gelegenen Grundstücken bis i.M. max. 3,0 m.

3. Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet

Anrechnung auf die zulässsige Grundfläche

Gemäß § 19 (4) Satz3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten **nicht** überschritten werden darf.

4. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) im Allgemeinen Wohngebiet WA

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird im Bereich der mit ◇ ◇ ◇ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen i.S. von § 44 BauO NW ein Schalldämmaß von

erf. $R'_{w, res} = 35$ dB

festgesetzt.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Auf den mit A 1 bis A 3 gekennzeichneten Flächen erfolgt der Ausgleich für den mit der Errichtung baulicher Anlagen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Der Ausgleich erfolgt teilweise zugeordnet (A 1), grundstücksbezogen (A 2) und teilweise zugeordnet sowie grundstücksbezogen (A 3).

A 1
Auf den mit A 1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen erfolgt, zugeordnet im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz, der Ausgleich für den mit der Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Auf den mit A 1 gekennzeichneten Grünflächen wird die Anlage einer dichten Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt.

Es sind pro angefangene 25 qm Grünfläche 1 Baum und 3 Sträucher anzupflanzen.

A 2
Auf den mit A 2 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundstücksbezogen der Ausgleich für den gemäß Landschaftsgesetz NW bei der Realisierung der Wohnbauvorhaben zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Auf den vorgenannten Flächen sind pro Wohnbaugrundstück anzupflanzen:
3 Bäume und 6 Sträucher.

A 3
Auf den mit A 3 gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt grundstücksbezogen und auf den mit A 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen erfolgt zugeordnet der Ausgleich für den gemäß Landschaftsgesetz NW bei der Realisierung der baulichen Anlagen im Mischgebiet zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft.

Auf den mit A 3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind pro angefangene 150 qm Eingriffsfläche 1 Baum und 3 Sträucher anzupflanzen.

A 4 - Anpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen
Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, daß bei der Errichtung von Stellplatzanlagen im Mischgebiet und im öffentlichen Verkehrsraum alle angefangene 5 Stellplätze 1 Baum als Hochstamm anzupflanzen ist.

Pflanzmaßnahmen:

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt, daß zum Zeitpunkt des Anpflanzens der Stammumfang der Bäume, gemessen in 1 m Höhe, mindestens 15 cm betragen muß. Es sind Baum- und Straucharten der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

A Bäume

Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus serotina	- Späte Traubenkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Quercus robur	- Stieleiche

B Sträucher

Amelanchier lamarkii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Rosa canina	- Hundsrose

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUORDNUNG NW

1. Erschließungsflächen/Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Private Erschließungsflächen (Garagenzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

2. Gebäudelängen im Mischgebiet - MI

Es wird eine maximale Gebäudelänge von 30.00 m festgesetzt.

3. Dachneigungen

3.1 Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Die in der Plandarstellung zum Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und Nebengebäude.

3.2 Dachneigungen im Mischgebiet - MI

Die in der Plandarstellung zum Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für die im Bebauungsplan als eingeschossig überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, sowie für Garagen und Nebengebäude.

4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge der halben Gebäudelänge pro Dachhälfte zulässig. Die Gesamtlänge bei Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist als Summe zu verstehen. Der Mindestabstand zu Giebelwänden beträgt 1,50 m, der einzelne Dachaufbau bzw. Einschnitt darf maximal 3,0 m breit sein.

5. Einfriedungen im Mischgebiet - MI

Innerhalb der mit □ □ □ gekennzeichneten Grundstücksflächen ist die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig (Platzbereich).

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Folgende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:

- 10 KV-Freileitung
- Grenze des Bauschutzbereiches des Flughafens Köln-Bonn
- Straßenverkehrsflächen der L 360
- Denkmal: Kirche u.a. Einzelanlagen
- Kraftstoffernleitung Altenrath-Olpe

D. HINWEIS

Fluglärm

Es wird darauf hingewiesen, daß möglicherweise in Zukunft mit einer erhöhten Lärmbelästigung durch Fluglärm zu rechnen ist.

E. EMPFEHLUNG

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.

FACHPLANUNGEN ZUM B-PLAN

Straßenplanung

Der Höhenplan im M 1:500/100 wird der Begründung als Anlage beigefügt

Eingriffsregelung

Eine Flächenbewertung und -bilanzierung wird dem B-Plan als Anlage beigefügt.