

## **Hinweise**

1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches (BauGB) treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
2. Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
3. Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 1990 I S. 132).
4. Der zeichnerischen Ausarbeitung des Bebauungsplanes liegt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zugrunde.
5. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.
6. Das anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
7. Die Lärmschutzanlage im westlichen Bereich der Fläche für Sportanlagen besteht aus einem 6,50 m hohen Lärmschutzwand und zusätzlich aus einer bis zu 2,00 m hohen Lärmschutzwand. Im östlichen Bereich der Fläche für Sportanlagen besteht die Lärmschutzanlage aus einem bis zu 6,50 m hohen Lärmschutzwand. Die Sportplatzflächen (Fußballspielfeld und Kampfbahn) werden bis zu 1,50 m abgesenkt.
8. Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.

## **Textliche Festsetzungen**

### **Ausschluss von Nutzungen:**

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA und WA\*) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA und im WA\* die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.
3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### **Gebäudehöhe:**

1. Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Grundfläche des vierten Vollgeschosses im WA (gepl. Geschosswohnungsbau) wie folgt zu bebauen: Im WA\* darf die Grundfläche des vierten Vollgeschosses 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

2. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird für die eingeschossige Bebauung eine Traufhöhe von 3,80 m, für die II-geschossige Bebauung eine Traufhöhe von 6,50 m und für die III bzw. IV-geschossige Bebauung eine max. Gesamtgebäudehöhe (Oberkante Dachhaut) von 13,50 m festgesetzt.

#### **Lärmschutz:**

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen.
2. Die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

#### **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Gebäude sind mit geneigten Dachflächen 38° als gleichseitiges Satteldach zu errichten. Hiervon ausgenommen ist die II-geschossige Bebauung im Eckbereich Grüner Weg/Am Feldrain (südöstlichen Baucluster) und im allgemeinen Wohngebiet (WA\*). Für diese Bebauung sind ausschließlich Flachdächer mit max. 5° Dachneigung zulässig.
2. Die Vorgärten der Grundstücke sind, soweit sie an einer öffentlichen Grünfläche, Straße oder an einen Erschließungsweg grenzen, mit Einfriedungen in Gestalt von Hecken und transparenten Zäunen bis zu einer max. Höhe von 0,80 m über angrenzender Verkehrsfläche zu versehen. Hausgärten sind, soweit sie an einer öffentlichen Grünfläche, Straße oder an einen Erschließungsweg grenzen, mit Einfriedungen in Gestalt von Hecken und transparenten Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zu versehen.
3. In den Vorgärten - hierzu zählt bei Eckgrundstücken auch die zur Verkehrsfläche hin orientierte Fläche des seitlichen Grenzabstandes - und in den Hausgärten sind Abgrabungen nicht zulässig.
4. Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen zulässig. Die Zufahrten vor Garagen benötigen eine Mindestaufstellfläche von 6,00 m Länge.

#### **Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Der gemäß § 23 Landschaftsgesetz (LG) geschützte Landschaftsbestandteile (LB 2.18).

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Weißer Bogen.