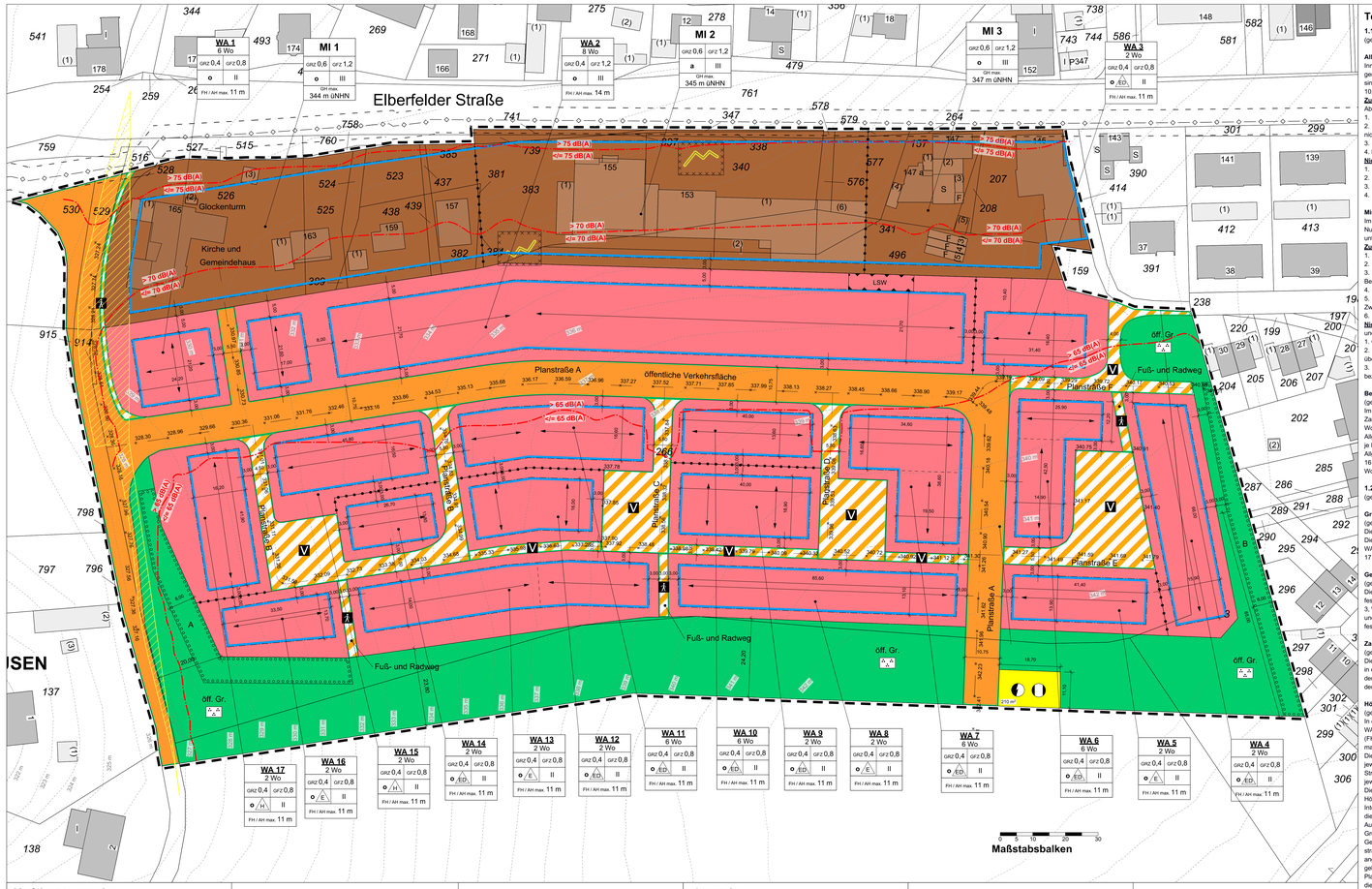


## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzungen festgesetzt. Die allgemeinen Wohngebiete sind unterteilt in 17 Teilbereiche (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16 und WA 17).

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

**Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO**

Im nördlichen Plangebiet werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Mischgebiete werden in drei Teilbereiche (MI 1, MI 2 und MI 3) unterteilt.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Tankstellen.

Nicht zulässig sind die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO und die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

**Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird für die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser der Allgemeinen Wohngebiete die Zahl der Wohnungen beschränkt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die Zahl der Wohnungen je Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus auf max. 8 Wohneinheiten beschränkt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 6, WA 7, WA 10 und WA 11 wird die Zahl der Wohnungen je Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus auf max. 6 Wohneinheiten beschränkt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 8, WA 9, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16 und WA 17 wird die Zahl der Wohnungen je Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus auf max. 2 Wohneinheiten beschränkt.

### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Grundflächenzahl**

(gemäß § 17 und § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 mit 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16 und WA 17 mit 0,4 festgesetzt.

**Geschossflächenzahl**

(gemäß §17 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 mit 1,2 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16 und WA 17 mit 0,8 festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

**Zahl der Vollgeschosse**

(gemäß § 20 BauNVO)

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird in den Mischgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO nur klarstellend angegeben, es zählt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.

**Höhe der baulichen Anlagen**

(gemäß §18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA7 ,WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16 und WA 17 betragen die maximalen Firsthöhen (FH) und maximalen Absolutwerten (AH) 11m. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 betragen die maximalen Firsthöhen (FH) und maximalen Attikahöhen (AH) 14m.

Die angegebenen maximalen Firsthöhen und Attikahöhen (obere Bezugspunkte) beziehen sich jeweils auf die Oberkante der mittig vor dem Grundstück gelegenen Straßenverkehrsfläche im Fertigausbau (untere Bezugspunkte). Der untere Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Straßengrade der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Dieser Bezugspunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte entlang der Straßengrade für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen bis zu max. 2,00 Meter durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine, Solaranlagen oder Antennenanlagen zulässig. Bei Grundstücken, die an verschiedene öffentliche Verkehrsflächen anschließen gilt folgende Gewichtung: Es gelten die Bezugspunkte innerhalb der Planstraße A, als Haupterschließungsstraße, wenn das Grundstück mit mindestens einer Seite an diese öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Bei Grundstücken, die mit keiner Grundstücksgrenze an die Planstraße A angrenzen, gelten die im Plan angegeben Höhen der jeweils angrenzenden Straßen wie folgt: Planstraße B, Planstraße C, Planstraße D, Planstraße E und Planstraße F. Bei Grundstücken, die mit keiner Grundstücksgrenze an einer der genannten Planstraßen liegen gelten die nächstgelegenen Bezugspunkte einer der angegebenen Planstraßen oder der unmittelbar angrenzenden verkehrsberuhigten Bereiche. In dem Mischgebiet MI 1 beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 344 m üNHN, im MI 2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 345 m üNHN und im MI 3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 347 m üNHN.

### 1.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

**Bauweise**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In allen allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Mischgebiet MI 2 wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO entspricht der Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 Meter.

Einzelhäuser

(gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5, WA 8, WA 13 und WA 16 wird zusätzlich zur offenen Bauweise eine Bebauung in Einzelhausbauweise (E) festgesetzt.

Einzel- und Doppelhäuser

(gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4, WA 6, WA 7, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12 und WA 14 wird zusätzlich zur offenen Bauweise eine Bebauung in Einzel- und Doppelhausbauweise (ED) festgesetzt.

Hausgruppen

(gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebieten WA 15 und WA 17 wird zusätzlich zur offenen Bauweise eine Bebauung in Hausgruppen (H) festgesetzt.

**Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen festgesetzt.

**Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Plangebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**Gebäudestellung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16 und WA 17 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass ihre Gebäudestellung parallel zur der in den Plandarstellungen festgesetzten Gebäudeausrichtung/ Firstrichtung (FR) verläuft. Eine Abweichung bis zu 3° wird möglich. Die Festsetzung gilt nicht zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebengebäude mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

### 2. Flächen für Verkehr

**Öffentliche Verkehrsflächen**

Im Plangebiet werden Flächen für öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußgängerbereich

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.

Fuß- und Radweg

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Verkehrsberuhigter Bereich

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

**Ein- und Ausfahrten**

Je Grundstück im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist lediglich ein Ein- / Ausfahrtsbereich in einer maximalen Breite von 4,50 m zulässig. Die genaue Position der Ein- und Ausfahrten kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da die Grundstücksaufteilung erst im Nachgang erfolgen wird. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf den Grundstücken ausserhalb des 4,50 m breiten Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen ausgehend keine direkte Zufahrt auf private Stellplätze zulässig.

### 3. Stellplätze und Garagen

**PKW-Stellplätze**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4)

Stellplätze und Garagen sind in den Baugebieten generell zulässig. Unter Hinweise wird der Klarheit halber darauf verwiesen, dass im Baugenehmigungsverfahren je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Stellplätze und Garagen müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein.

### 4. Flächen für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 werden Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Sie dienen der Zweckbestimmung Elektrizität und der Zweckbestimmung Nahwärme.

### 5. Grünflächen

**Öffentliche Grünflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

### 6. Grünordnerische Festsetzungen

**6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche**

In den öffentlichen Grünflächen sind mindestens 30 % der Gesamtfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind truppweise in wechselnder Stellung vorzunehmen. Bei Bäumen ist ein Mindestabstand zu angrenzenden 500 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe über 20 m), und ein Baum 2. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe bis 20 m) in der Pflanzgröße von mindestens einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen. Sträucher sind in der Pflanzgröße von mindestens einer Höhe von 60 bis 100 cm anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Pflanzbestimmungen in den beiden Fällen A und B nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 sind auf den Anteil von 30 % anrechenbar.

**Pflanzgebotsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**

In den beiden Pflanzgebotsflächen A und B sind Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 2. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe bis 20 m) in der Pflanzgröße von mindestens einem Stammumfang von 18 bis 20 cm anzupflanzen. Sträucher sind in der Pflanzgröße von mindestens einer Höhe von 60 bis 100 cm anzupflanzen. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

**Straßenraumbegrünung (Straßenbäume)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Kennzeichnung Planstraße A sind mindestens 20 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgröße von mindestens einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Es ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Geeignete Baumarten sind der Artenliste A zu entnehmen.

**Straßenraumbegrünung (Quartiersplätze)**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Kennzeichnung „Verkehrsberuhigter Bereich" ist pro 4 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgröße von mindestens einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, anzupflanzen. Die Bäume sind vorrangig in den platzartigen Aufweitungen der Verkehrsfläche anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 2 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Geeignete Baumarten sind der Artenliste A zu entnehmen.

**Begrünung von Flachdächern und gering geneigten Dächern**

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern (0° bis 5°) und Pultdächern (5° bis 15°) sind auf die Dächer von Garagen und Carports sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als begrünte Dachflächen auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die begrünten Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen im o. g. Sinne neu geschaffen werden.

**Begrünung von Tiefgaragendächern**

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt mindestens 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**Begrünung Schallschutzwand**

Die im Bebauungsplan räumlich konkret festgesetzte Lärmschutzwand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens je 2 laufende Meter mit einer standortgerechten Schling- und Kletterpflanze, in der Pflanzgröße von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst halten, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

**Pflanzung von Gehölzen auf privaten Flächen/ Hausbaum**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf Baugrundstücken ab 300 m² Grundstücksgröße mindestens ein Hausbaum oder ein heimischer Obstbaum entsprechend der Artenliste B zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Artenlisten zu Baumpflanzungen**

Artenliste A (Straßenbegleitende Begrünung und Quartiersplatzbäume)

- Schlitzahorn (Acer platanoides)
- Dreidorniger Lederhülsenbaum, Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Zerreiche (Quercus cerris)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Kaiserlinde (Tilia europaea „Pallida')

Artenliste B (Pflanzung von Gehölzen auf privaten Flächen/ Hausbaum)

- Obstbaum in Sorten (Hochstamm auf starkwachsender Unterlage: Apfel, Birne, Kirsche, mindestens als Hochstamm )
- Feldahorn (Acer campestre)
- Kupfer-Felsenbirne (Amelanchier lamarkii)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Echter Rotdorn (Crataegus laevigata ‚Paul's Scarlet')
- Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schmalblättrige Esche (Fraxinus angustifolia)
- Dreidorniger Lederhülsenbaum, Gleditschie (Gleditsia triacanthos)
- Amberbaum (Liquidambar styraciflua)
- Stammmagnolie (Magnolia stellata)
- Zierapfel (Malus Arten)
- Eisenholzbaum (Parrotia persica)
- Wildbirne (Pyrus calleryana)
- Weidenblättrige Birne (Pyrus salicifolia)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

### 7. Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**7.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Lärmschutzwand

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm, resultierend aus dem bestehenden Autohaus, wird eine etwa 12,50 m lange und etwa 2 m hohe Lärmschutzwand zwischen dem Mischgebiet MI 2 und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der dazu vorgesehenen Fläche (siehe Plandarstellung) auf der Böschungskante an der Grenze zum Autohaus vorgesehen. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung" der ZTV-LSW 06 von $D_{LR}$ > 24 dB aufweisen.

**7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

Schalltechnische Anforderungen an Außenbauteile

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden. Grundlage hierzu bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) einander zugeordnet sind. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Auswertung, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Bodenschutz, Altlasten**

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wonach Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Bei der Inanspruchnahme von Flächen ist aus Gründen des Bodenschutzes zu beachten:

- Flächen, auf denen bisher die Vorsorgewerte nicht überschritten werden, sind vor weiteren Schadstoffeinträgen zu schützen.
- Im Rahmen von Baumaßnahmen soll der abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.
- Laut § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW liegen im Bereich des Plangebietes keine besonders schutzwürdigen Böden vor.

**Brandschutz**

Für Allgemeine Wohngebiete (WA) muss eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden. Für die Mischgebiete (MI) muss eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

**Fernsgasleitung**

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs, entlang der Elberfelder Straße befindet sich eine Fernsgasleitung der Open Grid Europe GmbH. Ihr Bestand ist zu schützen. Es dürfen sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Nutzung der Leitungsrechte durch Anlagen, Bepflanzungen, Bodenarbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Weitere Anregungen sind dem Merkblatt der Open Grid Europe GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Fernsgasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" zu entnehmen.

**Fotovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen**

Auf den gesamten Dachflächen eines Gebäudes sind Fotovoltaik- und Solaranlagen möglich. Bei der Anordnung der Fotovoltaik-Elemente und Solaranlagen auf den Dachflächen ist eine zusammenhängende, homogene Anordnung der Elemente zu berücksichtigen. Die Stadt Radevormwald plant in den Grundstücksnahverfahren eine Vereinfachung zur Nutzung regenerativer Energien in Form von Fotovoltaikanlagen auf Dachflächen mit einer Neigung von über 15° aufzunehmen.

**Kampfmittel**

Es gibt konkrete Hinweise auf den Verdacht von Kampfmitteln im Norden des Änderungsbereichs (Laufgräben aus dem 2. Weltkrieg). Diese befinden sich im Bereich südlich der bereits bebauten Flächen in Höhe des Autohauses. Eine darüberhinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist laut Aussage des Dezernates 22.5 Kampfmittelbeseitigung (50170 Kerpen, Heinrich-Hertz-Straße12) nicht erforderlich. Die Überprüfung der Militärreinkriegen des 2. Weltkrieges (Laufgräben) wird empfohlen. Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Baumaßnahmen sollen einen Abstand von mindestens 10 m zu Waldrändern einhalten. Verdacht aus der Luftbildauswertung einhalten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verpflasterarbeiten etc. wird grundsätzlich eine Sicherheitselektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe ist in diesem Fall zu beachten. Für den Fall, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anomalien vorgefunden werden, die mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Kampfmittelbildungänger hinweisen, ist unverzüglich der Betreiber der Fergasleitung zu informieren. Es muss sichergestellt sein, dass rechtzeitig vor Aufgrabung die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen koordiniert und sofern notwendig, ein ggf. abweichender Termin zur Freigabe des Grundstücks nach Beseitigung des Kampfmittels abgestimmt werden. Hierzu ist der Ansprechpartner bzw. die Tag und Nacht besetzte Zentrale Meldestelle der Open Grid Europe GmbH unter der Rufnummer 0800/3355330 zu kontaktieren.

**Lichtimmissionen zur Landestraße**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen mit Wirkung zu der L 81 so auszurichten und abzuschirmen sind, dass der Verkehr auf der in einer Linie verlaufenden Straße weder behindert noch geblendet wird. Werbeanlagen bedürfen hierbei der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

**Schutz und Erhalt der Bäume und Gehölze**

Während der Bauarbeiten sind Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume und Gehölze vorzunehmen.

**Sichtfelder**

Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Erschließung des Plangebietes wurden die erforderlichen freizuhaltenden Sichtfelder ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sichtfelder auf Dauer von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Müllcontenerstellplätze o.ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe über Gelände freizuhalten sind.

**Stellplätze**

Es sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren je Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

### 8. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

**Dacheindeckung, Material, Farbe**

(gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen mit matten und seidenmatten Oberflächen zulässig. Reflektierende Oberflächen wie z.B. glänzend glasierte Dachpfannen und glänzende Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

**Einfriedungen**

(gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

In allen Allgemeinen Wohngebieten innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als lebende Einfriedungen (Hecken) in einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Zäune sind in diesen Bereichen nur in einer Höhe von maximal 1,20 m stattthaft, wenn sie innerhalb der Pflanzung erstellt werden, damit sie hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Materialität nicht sichtbar werden. Die Heckenanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen. Geeignete Gehölze sind der Artenliste C zu entnehmen.

Artenliste C (lebende Einfriedungen)

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stechpalme (Ilex crenata)
- Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
- Gewöhnliche Eibe (Taxus baccata)

**Vorgärten**

(§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Mineralische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 60 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufluchtlinie in der kompletten Breite des Grundstückes. Ausgenommen sind Zufahrten.

**Befestigung untergeordneter privater Verkehrsflächen**

Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Befestigung von offenen Stellplatzflächen und der Zufahrt zu diesen sowie Garagen und Carports nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasenpflaster, Schotterrasen oder Pflaster mit mind. 15 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Wege- und Terrassenflächen sind so anzulegen, dass eine Entwässerung in angrenzende Grünflächen möglich ist. Dabei sind Beeinträchtigungen des jeweiligen Unterliegers auszuschließen.

## Legende

**Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO )

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- WA 1 — Bezeichnung der maximalen Zahl der Wohnungen je Einzel-, Doppel- und Reihenhaus

**Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO )

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GRZ 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Maximale Zahl der Vollgeschosse. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO nur klarstellend angegeben, es zählt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen.
- GH max. 350 m üNHN — Maximale Höhe baulicher Anlagen in m üNHN
- FH / Af max. 11m — Maximale Firsthöhe (FH) / Attikahöhe (AH) baulicher Anlagen bezogen auf die geplante Straßenhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Gebäudeausrichtung / Firstrichtung

**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Fußgängerbereich
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg

**Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB )

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Nahwärme

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )

- Ferngasleitung unterirdisch mit 4m beidseitigem Schutzstreifen

**Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )

- Öff.Gr. — Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage

**Schutz, Pflege,Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- LSW — Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LSW — Kampfmittelverdachtsfläche, Laufgräben

**Sonstige Darstellungen**

- 39° — Flurstück mit Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Freizuhaltendes Sichtfeld an der Einmündung zur L 81
- 339.17 — Geplante Höhe der Straßengradiente im Fertigausbau, Angabe in m üNHN
- Maßgeblicher Außenlärmpegel mit Angabe in dB(A) Darstellungen im Plan (Isophonen) auf der Grundlage der flächenhaften Darstellung