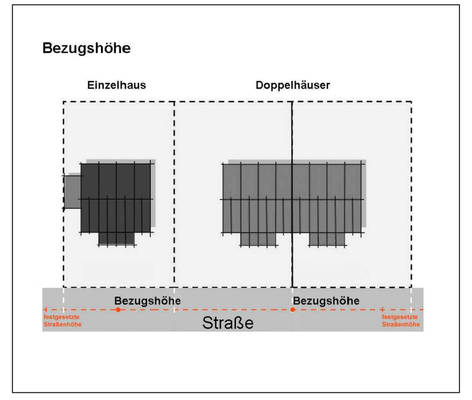
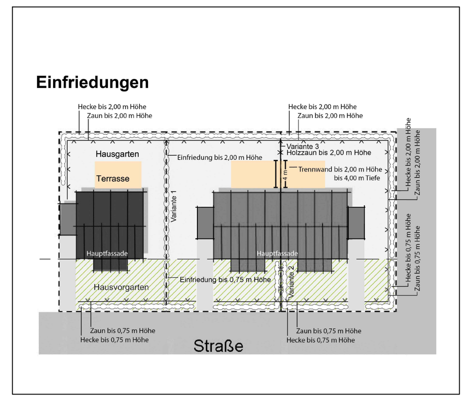


Hinweis: Erläuternde Skizze zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes (ohne Maßstab), siehe TF 2.6



Hinweis: Erläuternde Skizze zu zulässigen Einfriedungen (ohne Maßstab), siehe TF 11.4

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b, ber. S. 304a).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

BESTANDSANGABEN

	Wohngebäude		Kanalschacht
	Wirtschaftsgebäude		Baum
	Bordstein, Fahrbahnrand		Laterne
	vorhandene Flurstücksgrenzen		Hydrant
44.58	Höhe über NHN160		Verteilerkasten
			Wassereinlauf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sowie § 4 BauNVO)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete sind gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA9 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA9 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO, § 21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte GRZ darf im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA9 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.3 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (wie z.B. Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftscarports (GCp), Gemeinschaftsstellplätze (GSt)) hinzuzurechnen.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, sofern die Tiefgarage mit einer mindestens 0,40 m mächtigen Bodensubstratschicht (zzgl. Drainschicht) überdeckt wird. Davon ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, Wege- und Platzstrukturen sowie technischen Aufbauten (wie z.B. Ver- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie).

2.5 Als obere Bezugshöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA9 wird die Gebäudehöhe in Metern über der erschließenden Straßenachse festgesetzt. Dabei gilt als maximale Gebäudehöhe bei Sattel- oder Walmdächern der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen sowie bei Pultdächern der oberste Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bei Gebäuden mit einem Flachdach, d.h. einem Dach mit einer Dachneigung von 0-10°, wird die maximale Höhe des Gebäudes (GH max.) mit dem obersten Abschluss des Daches (Attika) bestimmt.

2.6 Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen (Bezugshöhe) gilt für die jeweiligen Baugrundstücke die mittlere Höhe der erschließenden Straße (festgesetzte Höhe der Straßenachse). Die jeweilige Bezugshöhe für die einzelnen Baugrundstücke ist durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei aneinandergrenzenden Hausgruppen (z.B. Doppel- oder Reihenhäuser) darf für die jeweiligen Gebäude/Hauseinheiten ein gemeinsamer Bezugspunkt gewählt werden.

2.7 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn diese technischen Anlagen zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringen.

3. Festsetzung der Geländeoberfläche
(gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

3.1 Die im Plan eingetragenen Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (m ü. NHN) setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenlinien sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.
Hinweis: Die im Bebauungsplan festgesetzte Geländehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 der Landesbauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist maßgeblich für die Abstandflächenberechnung gemäß § 6 BauO NRW und die Bestimmung des Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 BauO NRW.
Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

3.2 Von den im Plan festgesetzten Höhen der geplanten Straßenachse darf jeweils um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

4. Bauweise, Anzahl der Wohnungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Entlang der nordöstlichen Baugrenze ist eine geschlossene Bauweise durch Gebäude oder bauliche Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, zu errichten. Im Übrigen dürfen Gebäude vollständig oder teilweise mit Grenzabstand errichtet werden, auch wenn die Bebauung des angrenzenden Grundstücks ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 gilt als abweichende Bauweise (a) grundsätzlich die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden dürfen, auch wenn die Bebauung des angrenzenden Grundstücks mit seitlichen Grenzabstand errichtet wird (Regelfall). Ausnahmsweise sind auch Doppelhäuser zulässig.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 wird die zulässige Länge der Hausform auf maximal 30 m beschränkt.

4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 bis WA8 sind ausschließlich Hauseinheiten mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA8 ist die Überschreitung der Baugrenzen, die nicht an die in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenbereiche angrenzen, durch Sichtschutzwände, Terrassen sowie Terrassenüberdachungen um bis zu maximal 3,00 m zulässig.
Hinweis: Die festgesetzte, maximal zulässige Grundfläche darf dabei nicht überschritten werden. Die notwendigen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW sind zu beachten.

6. Stellplätze, Garagen und Carports
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §12 BauNVO sowie gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW)

6.1 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp), die an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu bepflanzen.

6.3 In den mit * gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St*) ist je Wohneinheit maximal nur ein Stellplatz zulässig.

6.4 In den mit * gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Carports (St*/Cp*) ist je Wohneinheit maximal nur ein Stellplatz oder ein Carport zulässig.

6.5 Mit Ausnahme der mit * gekennzeichneten Baugebiete (WA4*) ist innerhalb der allgemeinen Wohngebiete vor Garagen ein Stauraum von mindestens 5,00 m bis zur erschließenden Straße einzuhalten. Im WA4* ist ein Abstand von mindestens 1,00 m bis zur erschließenden Straße einzuhalten.

6.6 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

7. Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern und Fahrradabstellboxen unzulässig.

7.2 Im Übrigen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie in der Gesamtsumme je Baugrundstück 30 m³ umbauten Raum nicht überschreiten.

7.3 Nebenanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen und/oder öffentliche Grünflächen angrenzen, müssen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,50 m zu den öffentlichen Flächen einhalten. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu bepflanzen.

7.4 Anlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind, ebenso wie fernmeldetechnische Nebenanlagen, in den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen allgemein zulässig und außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Aktive Schallschutzmaßnahmen

8.1 Lärmschutzwand
Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand (LSW 1) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit mindestens den festgesetzten Höhen h1 bis h7 zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h7 bestimmt sich durch lineare Interpolation dieser Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 und h5 - h6 - h7.

8.2 Lärmschutzwall
Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall (LSW 2) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit mindestens den festgesetzten Höhen h1 bis h9 zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalls zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h9 bestimmt sich durch lineare Interpolation dieser Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 - h5 - h6 - h7 - h8 - h9.

8.3 Lärmschutzwall
Der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwall (LSW 3) ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit mindestens den festgesetzten Höhen h1 bis h5 zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalls zwischen den festgesetzten Höhen h1 bis h5 bestimmt sich durch lineare Interpolation dieser Höhen in der Reihenfolge h1 - h2 - h3 - h4 - h5.

Passive Schallschutzmaßnahmen

8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109, Stand: Januar 2018 einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tagzeit.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) ($R'_{w,ges} = L_a - K_{raumart}$), mindestens jedoch 30dB, und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches In Klammern () für Büroräume und Ähnliches $R'_{w,ges}$ in dB ($R'_{w,ges} = L_a - K_{raumart}$)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Isophone-Linien im Plan) L_a in dB(A)	Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches In Klammern () für Büroräume und Ähnliches $K_{raumart}$ in dB
32 (30)	62	30 (35)
33 (30)	63	30 (35)
34 (30)	64	30 (35)
35 (30)	65	30 (35)
36 (31)	66	30 (35)
37 (32)	67	30 (35)
38 (33)	68	30 (35)
39 (34)	69	30 (35)
40 (35)	70	30 (35)
41 (36)	71	30 (35)
42 (37)	72	30 (35)
43 (38)	73	30 (35)
44 (39)	74	30 (35)
45 (40)	75	30 (35)
46 (41)	76	30 (35)
47 (42)	77	30 (35)
48 (43)	78	30 (35)

Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen.

8.5 Für alle Allgemeinen Wohngebiete gilt, dass Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten sind.

8.6 Für Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten und Ähnliches, die einen Beurteilungspegel über 62 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse errichtet wird.

8.7 Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen 8.4 bis 8.6 zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Heckenpflanzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25 b BauGB)

9.1 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mindestens 7 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 20-25.
Bei Gehölzpflanzungen sind autochthone (heimische) Pflanzen, keine Zuchtformen, zu verwenden. Es sind die Pflanzarten gemäß Pflanzliste (Pflanzliste 1 in den Hinweisen) zu verwenden.

9.2 Innerhalb der mit der Ordnungszahl 9.2 gekennzeichneten Flächen sind Stauden, niedrige Gehölze und Sträucher gemäß Pflanzenliste (Pflanzliste 2 in den Hinweisen) zu verwenden.

9.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 und WA5 bis WA8 sind je angefangene Grundstücksfläche von 400 m² bzw. mindestens je Baugrundstück ein standortgerechter, hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18.

9.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern, Garagen und Carports bis maximal 10° Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 0,10 m betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Photovoltaikanlagen soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.5 Decken von Tiefgaragen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, und die selbst nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überdeckt sind, sind mit einer mindestens 0,40 m mächtigen Bodensubstratschicht (zzgl. Drainageschicht) fachgerecht zu überdecken sowie intensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, Terrassen sowie notwendige Wege-, Platz- und Verkehrsflächen.

9.6 Carports sowie freiliegende, geschlossene Garagenwände zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Kletterpflanzen (Pflanzliste 3 in den Hinweisen) zu begrünen.

9.7 Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu sichern. Abgehende Bäume sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Dabei darf von den festgesetzten Baumstandorten um maximal 1,50 m abgewichen werden.

9.8 In der mit der Ordnungszahl 9.8 gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

9.9 In den Bauvorlagen bzw. im Bauantrag ist durch Darstellung im Lageplan oder in einem separaten Bepflanzungsplan nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken umgesetzt werden sollen.

10. Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 BauO NRW)

10.1 Abweichend vom Bauordnungsrecht beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen vor den festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffer 8.1 bis 8.3 (LSW 1, LSW 2 und LSW 3) 0,0 H.

11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

11.1 Fassadengestaltung
Die Fassaden aneinandergrenzender Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie benachbarter Ketten- und Gartenhofhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung gleich auszubilden. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind als unselbstständige, das Hauptgebäude ergänzende, bauliche Anlagen hiervon ausgenommen.

11.2 Dachgestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäudekörper ausschließlich Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Garagen und Carports sind mit Flächdächern mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 10° oder in gleicher Dachneigung wie der Hauptbaukörper zulässig.
Als Hauptmaterial der Dächer sind Metalleindeckungen (z.B. Blei, Kupfer oder Zink) zugunsten des Gewässerschutzes unzulässig. Hiervon unberührt sind technische Dachaufbauten und Bauteile (z.B. Be- und Entlüftungsrohre, Regenrohre, Attikableche), sofern diese mit einer wetterbeständigen Versiegelung/Beschichtung versehen sind oder aus nicht-wassergefährdenden Metallen (z.B. Aluminium) bestehen.
Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von mehr als 10° sind aus nicht glasierten (=glänzenden) Dachpfannen in Anthrazit oder Grau herzustellen, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne:
Schiefergrau (RAL 7015), Anthrazitgrau (RAL 7016), Schwarzgrau (RAL 7021), Graphitgrau (RAL 7024), Granitgrau (RAL 7026), Schwarzbraun (RAL 8022), Signalschwarz (RAL 9004), Tiefschwarz (RAL 9005), Graphitschwarz (RAL 9011), Verkehrsschwarz (RAL 9017), Perlhellgrau (RAL 9022) oder Perldunkelgrau (RAL 9023).
Farbsysteme anderer Hersteller sind analog der o.g. RAL-Farben anzuwenden.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Hauptgebäudekörpern, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 10° und weniger mit einer standortgerechten Vegetation gemäß der textlichen Festsetzung Ziffer 9.4 extensiv zu begrünen.
Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Reihenhäuser sowie benachbarte Ketten- und Gartenhofhäuser sind im Dachbereich in gleicher Dachneigung, Materialität und Farbe auszubilden.

11.3 Vorgartenbereiche
Die Vorgartenbereiche sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Die Tiefe der Vorgartenbereiche ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend bis zur tatsächlich realisierten Gebäudefront zu erweitern.
Die Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Stellplatzflächen sowie notwendige Platz- und Wegeflächen.

11.4 Einfriedungen
Es gilt die Satzung der Stadt Meckenheim über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung) vom 14.12.1995, sowie ergänzend und im Sinne der Einfriedigungssatzung:
Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind:
- standortgerechte, heimische Hecken,
- auch in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, geputzten Mauerflächen oder Holzzäunen

bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.
Als Einfriedungen im Bereich der zeichnerisch dargestellten Hausvorgärten (=Vorgartenbereich) zu anderen privaten Grundstücksbereichen (Nachbargärten) sind
- Holzzäune
- oder standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.

Als Einfriedung außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen sind
- standortgerechte, heimische Hecken,
- auch in Verbindung mit maschendraht- oder Stabgitterzäunen

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Hecken sind unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.
Als Einfriedung außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgärten (=Hausgartenbereiche) zwischen privaten Hausgärten sind
- Holzzäune
- oder standortgerechte, heimische Hecken in Verbindung mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen,

bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Blickdichte Zäune, z.B. Holzflechtzäune, sind unzulässig.
Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauerwerk zulässig.

11.5 Werbeanlagen
Ortsfeste und nicht ortsfeste Werbeanlagen sowie Hinweisschilder und Hinweiszeichen im Sinne von § 10 BauO NRW sind ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu 1 m² Fläche auf privaten Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen ist unzulässig. Die Werbeverbotszone ist zu beachten.

11.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Alle nicht überbaubaren, nicht über- und unterbauten sowie durch Zufahrten und Stellplätze nicht befestigten Grundstücksflächen sind in unversiegelter Form, begrünt und bepflanzt, anzulegen, wasseraufnahmefähig zu belassen und dauerhaft zu pflegen. Schotter- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme: (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB):
Gemäß § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) ist in Bezug auf Werbeanlagen eine Werbeverbotszone (20,0 m vom Fahrbahnrand der jeweiligen Landesstraße entfernt) von jeglicher Werbung freizuhalten.
Innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist gemäß StrWG NW (40,0 m vom Fahrbahnrand der jeweiligen Landesstraße entfernt) die Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich.

Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB):
Im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises sind im Bereich des Plangebietes eine ehemalige Grube (Abgrabung) unter der Registriernummer 5308-044-0 sowie eine Hinweisfläche (ohne Nummer) erfasst.

Textliche Hinweise:

1. Plangebietsexterne Ausgleichmaßnahmen
Gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag „Weinberger Gärten“, Haan, 04.08.2020) ergibt sich für das Plangebiet in der Bilanzierung zwischen Bestand und Planung (einschließlich der Eingriffe in Schutzwürdige Böden) ein Kompensationsdefizit von -197.182 Biotopwertpunkte (Methode Ludwig).
Die ermittelten Eingriffe werden über eine externe Kompensationsmaßnahme der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim in der Gemarkung Merten in der Flur 35 auf den Flurstücken 33 und 34 ausgeglichen. Die Fläche umfasst 25.600 m². Die Ausgleichsfläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge des Ausgleiches, soll die Fläche zu einem arten- und strukturreichen Extensivgrünland entwickelt werden. Das Extensivgrünland wird im Bereich der Ackerfläche durch die Einsaat von Regio-Saatgut angelegt.
Im Plangebiet befindet sich Wald gemäß § 2 Bundeswaldgesetz bzw. gemäß Landesforstgesetz NRW. Die Waldfläche befindet sich im westlichen Bereich des Plangebietes (Auf dem Stephansberg 23a) und umfasst eine Fläche von rund 1500 m². Durch die Planung wird diese Waldfläche beansprucht, so dass ein externer forstrechtlicher Ausgleich durch eine Ersatzzahlung erforderlich wird.

2. Bodendenkmalschutz
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NW) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax. 02425 / 9039-199, 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. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NW.

3. Kampfmittel
Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) über die Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) aus dem 2. Weltkrieg innerhalb des Plangebietes vor. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Verkehrsemissionen
Auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen Bonner Straße / Gudenauer Allee wird hingewiesen.

5. Schutzstreifen
In den Allgemeinen Wohngebieten WA2, WA4 und WA5 sind innerhalb des per Eintrag im Plan gekennzeichneten Schutzstreifens oberirdische bauliche Anlagen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Einfriedungen jeder Art, Tiefgaragen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zum Schutze der Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
Offene und nicht überdachte Stellplätze sowie eine Vegetation mit Rasen sind zulässig. Den Weisungen des zuständigen Versorgungsträgers ist Folge zu leisten.

6. Artenschutz
Die Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze sowie die Räumung des Baufeldes sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken.

7. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen
Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich 61 - Stadtplanung, Liegenschaften - der Stadt Meckenheim, Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim, eingesehen werden.

8. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumpflanzung innerhalb von Verkehrsflächen
Mindestqualität: Hochstamm mit Stammumfang 20/25 cm

- Feld-Ahorn ´Elsrijk´ - *Acer campestre ´Elsrijk´*
- Gemeine Esche ´Geesink´ - *Fraxinus excelsior ´Geesink´*
- Spitzahorn ´Olmstedt´ - *Acer platanoides ´Olmstedt´*
- Stadt-Linde ´Grennspire´ - *Tilia cordata ´Greenspire´*
- Winter-Linde ´Rancho´ - *Tilia cordata ´Rancho´*
- Wildbirne - *Pyrus calleryana ´Chanticleer´*
- Schwedische Mehlbeere - *Sorbus intermedia*
- Zweigriffeliger Rot- und Weißdorn - *Crataegus laevigata*
- Eingriffeliger Weißdorn - *Crataegus monogyna*
- Säulen-Hainbuche - *Carpinus betulus fastigiata*
- Säulen-Hainbuche - *Carpinus betulus frans frontaine*
- Japanischer Schnurbaum - *sophora japanica*
- Amberbaum - *Liquidambar styraciflua*
- Säulen-Ahorn Typ III - *Acer platanoides ´Columnare Typ Ley III´*

Pflanzliste 2 - Strauchgehölze
Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., o.B., HOE 60-100, Pflanzabstand in Reihe ca. 1,50 m

- Felsenbirne - *Amelanchier lamarckii*
- Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
- Haselnuss - *Corylus avellana*
- Deutzie - *Deuzia x magnifica*
- Forsythie - *Forsythia intermedia*
- Ranunkelstrauch - *Kerria japonica*
- Kolkwitzie - *Kolkwitzia amabilis*
- Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
- Gartenjasmin - *Philadelphus spec.*
- Schlehe - *Prunus spinosa*
- Rote Johannisbeere - *Ribes rubrum*
- Acker-Rose - *Rosa agestris*
- Hunds-Rose - *Rosa canina*
- Mai-Rose - *Rosa majalis*
- Bibernell-Rose - *Rosa pimpinellifolia*
- Wein-Rose - *Rosa rubiginosa*
- Filz-Rose - *Rosa tomentosa*
- Sal-Weise - *Salix caprea*
- Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
- Flieder - *Syringa vulgaris*
- Weigelie - *Weigela spec.*
- Fünffingerstrauch - *Potentilla fruticosa*
- Brautspiere - *Spiraea arguta*

Pflanzliste 3 - Bepflanzung von Carports und Garagen
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen, je angefangene 3,00 m Außenwandlänge mindestens 2 Pflanzen

- Akebie, Klettergurke - *Akebia quinata*
- Pfeifenwinde - *Aristolochia macrophylla*
- Trompetenblume - *Campsis radicans*
- Baumwürger - *Celastrus orbiculatus*
- Clematis/ Waldrebe *Clematis, Wildarten und -sorten*
- Efeu - *Hedera helix*
- Hopfen - *Humulus Ipulus*
- Winterjasmin - *Jasminum nudiflorum*
- Heckenkirsche - *Lonicera in Arten und Sorten*
- Wilder Wein - *Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“*
- Schlingknöterich - *Polygonum aubertii*
- Blauregen - *Wisteria sinensis*

9. Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes. Der westliche Teil des Plangebietes liegt jedoch teilweise im Bereich der Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Heimerzheim sowie in der in der geplanten Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Dirmerzheim ab dem Jahr 2050.

Sonstige Darstellung:

	Grenzpunkt für den Aufbau des Bebauungsplanes
	Haupt-Hilfslinie für den Aufbau des Bebauungsplanes
	Hilfslinie mit Gradheitszeichen für den Aufbau des Bebauungsplanes
	rechter Winkel
# 3,0	Bemaßung von parallelen Abständen in Meter
3,0	Bemaßung von Abständen in Meter
R=5,0	Radius in Meter

STÄDTBAULICHE PLANUNG
ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Zur Pumpstation 1, 42781 Haan / Rheinland, Fon: +49 2129 / 566 209 - 0, Fax: - 16, mail@isr-haan.de, www.isr-haan.de
Haan, den

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT
Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: Dez. 2017
Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Haan, den
ÖbVI Andreas Benoit
Wilhelmstraße 33, 42781 Haan

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Meckenheim hat gem. §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am .... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht .
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGBwurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Meckenheim vom .... am .... durchgeführt.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Meckenheim vom .... mit Benachrichtigung am .... unter Fristsetzung bis zum .... durchgeführt.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

OFFENLAGEBESCHLUSS
Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan wurde am .... gem. § 3 (2) BauGB durch den Rat der Stadt Meckenheim zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

OFFENLAGE
Der Offenlage-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom .... bis .... einschließlich öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

ERNEUTE OFFENLAGE
Dieser Plan und seine Begründung haben aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Meckenheim über die Änderung der Planung nach der Offenlage am .... gem. § 4a (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom .... bis .... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am .... als Satzung beschlossen worden.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10 (3) Bau GB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan liegt ab .... öffentlich aus.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

LEGENDE

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

WA	1.1.3.	Allgemeine Wohngebiete

2.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)

z.B. 0,8	2.5.	Grundflächenzahl
z.B. III	2.7.	Zahl der Vollgeschosse
GH max	2.8.	maximale Gebäudehöhe in Meter über Bezugspunkt

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o	3.1.	offene Bauweise
a	3.1.	abweichende Bauweise
E	3.1.1.	nur Einzelhäuser zulässig
D	3.1.2.	nur Doppelhäuser zulässig
H	3.1.1.	nur Hausgruppen zulässig
	3.5.	Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	6.1.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	6.2.	Straßenbegrenzungslinie
	6.3.	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P		Öffentliche Parkfläche
V		Verkehrsberuhigter Bereich
		Rad- und Fußweg
		Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
V	Straßenbegleitgrün
	Spielplatz

13. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB)

	13.2.1	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	13.2.	Erhalt von Bäumen
	13.2.2	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
9.8		Ordnungsnummer (siehe TF 9.8)

15. Sonstige Planzeichen

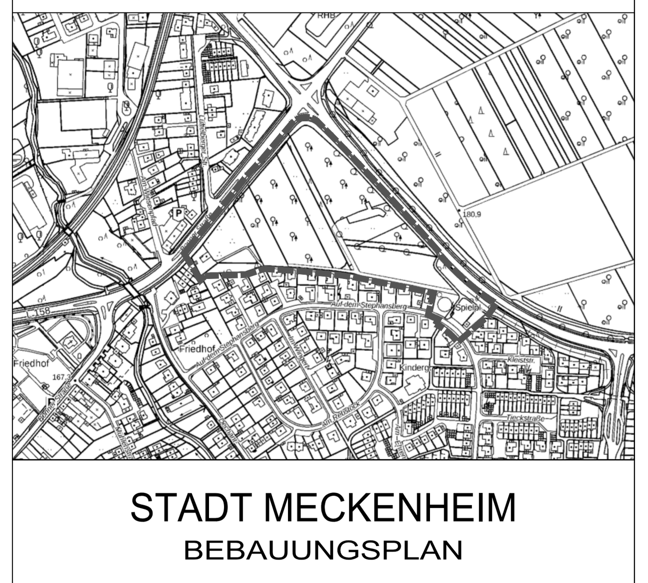
Ga St Cp	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Carports (Cp)
GGa GSt GCp	15.3.	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen (GGa), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und Gemeinschaftscarports (GCp)
St*	15.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (siehe TF 6.3)
St*/Cp*	15.3	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (siehe TF 6.4)
GFL	15.5	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger
	15.6	Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
9.2		Ordnungsnummer (siehe TF 9.2)
	15.12.	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlast (siehe Kennzeichnung))
	15.13.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	15.14.	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
68		maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe TF 8.4)
>62 <62		Beurteilungspegel > 62db (siehe TF 8.6)
		7,5 m Schutzstreifen für Versorgungsleitungen (siehe Hinweis 5.)
		festgesetzte Geländehöhe in m über NHN (Normalhöhennull) (siehe TF 3.1)
176.27		geplante Straßenachse mit Höhen in Meter über NHN (siehe TF 3.2)
z.B. h1=176,5		geplante Höhe Lärmschutzwand in Meter über NHN (siehe TF 8.1)
z.B. h9=183,1		geplante Höhe Lärmschutzwall in Meter über NHN (siehe TF 8.2 und 8.3)
		Werbeverbotszone (siehe Nachrichtliche Überhahme)
		Anbaubeschränkungszone (siehe Nachrichtliche Übernahme)

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

FD 0 - 10°	Flachdach mit Dachneigung (z.B. 0 - 10°)
	Vorgartenbereiche (siehe TF 11.3)

ÜBEREINSTIMMUNG
Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.
Meckenheim, den
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



STADT MECKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 49A "Weinberger Gärten"
- Stand Offenlage-Entwurf -

Ausfertigung:	Gemarkung: Meckenheim	Plan Nr.:
Stand: 04.08.2020	Flur: 6 und 7	Maßstab: 1 : 500

49A Anlage 13