

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 WA – allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.2 Erdgeschossfußbodenhöhe
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.1 Überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Nebenanlagen und Stellplätze**
 - 4.1 Nebenanlagen
 - 4.2 Stellplätze und Garagen
- 5. Private Grünflächen**
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- 1. Anforderungen an die äußere Gestalt**
 - 1.1 Dachform und Dachgestaltung
- 2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**
 - 2.1 Einfriedungen
 - 2.2 Freiflächen
- 3. Werbeanlagen und Werbeautomaten**
 - 3.1 Werbeanlagen

C KENNZEICHNUNGEN

- 1. Boden und Gründung**
 - 1.1 Qualität des Baugrundes
 - 1.2 Bodendenkmale
 - 1.3 Kampfmittelfunde

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Regenwassernutzung
2. Müllbehälter
3. Heizungsanlagen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA – Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO ist eine Traufhöhe von 4,45 m und eine Firsthöhe von 9,10 m festgesetzt. Diese Höhen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden.

Die Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0 m für Außenaggregate, Rampen und Vordächer zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze als Einzelstellplätze im Bereich des privaten Parkplatzes zulässig.

5. Private Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nordwestlichen Teil des Planbereiches wird ein 17,0 m Grünstreifen festgesetzt.

Gemäß den festgesetzten Baumstandorten sind in Abständen von 12,0 m großkronige Baumpflanzungen, mit Orientierung an die im Umfeld bestehende Vegetation, als Erstanpflanzung vorzunehmen.

Die gleichfalls in diesem Grünflächenbereich festgesetzte Lärmschutzwand ist zu begrünen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der Westseite des Bebauungsplanes ist eine Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe und ca. 78 m Länge festgesetzt.

Zwar sind aufgrund der Feststellungen des Lärmgutachtens keine Überschreitungen der zulässigen db(A) Werte gegeben, die festgelegte Lärmschutzeinrichtung soll zur Verbesserung der Umweltsituation beitragen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

1. Anforderungen an die äußere Gestalt

1.1.1 Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind geneigte Dächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 18°-38°.

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind zum Schutz der baulichen Anlage zulässig. Die Zu- und Ausfahrt ist entsprechend zu sichern.

2.2 Freiflächen

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten; diese dürfen nicht als Lager oder Abstellflächen genutzt werden.

3. Werbeanlagen und Werbeautomaten

3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

(gem § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Boden und Gründung

1.1 Qualität des Baugrundes

Rheinbraun Köln weist darauf hin, dass Teile des Plangebietes im Auenbereich liegen, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand und die demzufolge humosen Bodenmaterialien enthalten können. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderliche sein. Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

1.2 Bodendenkmale

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtli-

cher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für

Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.3 Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Regenwassernutzung

Die Versickerung des Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen möglich. Angeregt wird, das Regenwasser in einem Rigo- len- und Muldensystem zur Versickerung zu bringen.

2. Müllbehälter

Es wird empfohlen, Müllbehälter in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen be- grüntem Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter ei- ner immergrünen Hecke unterzubringen.

3. Heizungsanlagen

Es wird empfohlen emissionsarme Feuerungsanlagen, die mit Gas betrieben wer- den, zu verwenden.