

- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1. Reines Wohngebiet - WR (gem. § 3 BauNVO)
 - 1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1. Grundflächenzahl - GRZ (gem. § 17 Abs. 1, § 19 Abs. 4, § 21a Abs. 2 BauNVO)
 - 2.2. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 und 3, § 18 BauNVO)
- 3. Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 - 3.1. Offene Bauweise (gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - 3.2. Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
 - 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Nebenanlagen (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - 4.2. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO)
- 5. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1. Zentraler Nord-Süd-Grünzug
 - 5.2. Grünzug 'Zum Breitmaar'
 - 5.3. Quartiersplatz
 - 5.4. Spielplätze
- 6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.2. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.3. Private Baugrundstücke
- 7. Artenliste
 - 7.1. Baum- und Strauchpflanzliste für öffentliche Grünflächen
 - 7.2. Baumpflanzliste zur Begrünung der Baugrundstücke
 - 7.3. Baumpflanzliste zur Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen
- 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)
- 9. Wasserrechtliche Festsetzungen (gem. § 51 a Landeswassergesetz NW, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 10. Ver- und Entsorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauO NW)

1. Vorgartenzone

C Hinweise

1. Verwendung des Niederschlagswassers
2. Umgang mit aufgefundenen Kampfmitteln
3. Grundwasserabsenkungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Reines Wohngebiet - WR
(§ 3 BauNVO)

In den als WR - Reine Wohngebiete - festgesetzten Bereichen sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA
(§ 4 BauNVO)

In den als WA - Allgemeines Wohngebiet - festgesetzten Bereichen sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl - GRZ
(§ 17 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 und § 21 a Absatz 2 BauNVO)

(1) Nach §19 Abs. 4 BauNVO werden die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten auf die Grundflächenzahl angerechnet. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl in Bezug auf die Stellplätze um bis zu 50 % ist zulässig.

(2) Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsstellplätze, Rinnen zur Regenwasserversickerung) hinzuzurechnen.

Hinweis: Die Gemeinschaftsstellplätze für die Baugebiete WA 1 und WA 2 befinden sich außerhalb des Plangebietes B-Plan 251 B, innerhalb von B-Plan 251 A an der nördlichen Plangrenze.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB und § 16 Abs.2 und 3 und § 18 BauNVO)

(1) Die zulässige Toleranz bei zwingend oder maximal festgesetzten Trauf- oder Firsthöhen beträgt nach § 18 Abs. 2 BauNVO +/- 20 cm.

(2) Bei Reihen- und Doppelhäusern ist je Hausgruppe oder Doppelhaus eine einheitliche Trauf-, First- und Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuführen.

Hinweis: Die Traufhöhe (TH) bemißt sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut. Bezugspunkt der Sockel- und Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der ausgebauten Straßenoberfläche in Höhe des Hauszugangs.

3. Bauweise

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 und § 31 Abs.1 BauGB
i.V.m. § 22 und 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

(gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

(1) Für die im Bebauungsplan mit A7, C3, C5, E (teilweise) sowie J1-J5 bezeichneten Flächen wird die offene Bauweise festgesetzt.

(2) Für die im Bebauungsplan mit A5, B2, B3, C4, F3, G1, G2, G4, G5, H2, H3, H6, H7, H8, K1, K2, L2, L3 bezeichneten Flächen werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

(3) Für die im Bebauungsplan mit A2, A4, A8, F2, G3, H1, H5, L1, L4, L7 bezeichneten Flächen werden Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt.

(4) Für die im Bebauungsplan mit C1 und C2 bezeichneten Flächen werden Hausgruppen festgesetzt.

3.2 Geschlossene Bauweise

(gem. § 22 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan mit A1, A3, A6, B1, E (teilweise), F1, H4, K1 und L5 bezeichneten Flächen wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) In allen Baugebieten dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten (Ausbauzone).

(3) Wintergärten sind nur außerhalb der als Vorgartenzone gekennzeichneten Fläche und nicht in den seitlichen Abstandflächen nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 Abs.1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen

(gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Vorgartenzone auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 7,50 m² und einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten und Abstellzwecken dienen. Sie sind an der Garteneinfriedung zu errichten.

4.2. Stellplätze und Garagen

(gem. § 12 BauNVO)

(1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze und Carports zulässig. Garagen sind unzulässig.

(2) Der Anteil der Stellplatzflächen zur Vorgartenfläche darf 50 % nicht überschreiten.

(3) Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die außerhalb der festgesetzten Vorgartenzonen an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Abstand vom 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen.

(4) Bei der Anlage der Stellplätze und Eingangsbereiche ist auf eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu achten.

5. Öffentliche Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Zentraler Nord-Süd-Grünzug

Die öffentliche Grünfläche in Nord-Süd-Richtung ('Zentraler Platz' bis südliche Plangebietsgrenze zum Bebauungsplan Nr. 251 A) wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

5.2. Grünzug 'Zum Breitmaar'

Die öffentliche Grünfläche in Ost-West-Richtung (Einmündung Breite Straße bis zur K 39n) wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

5.3. Quartiersplatz

Die öffentliche Grünfläche im östlichen Wohnquartier (zwischen den Baublöcken A 6 und B 1) wird mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' festgesetzt.

5.4. Spielplätze

In der öffentlichen Grünfläche von 5.1 und 5.2 sind 3 Flächen mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' (Typen A, B und C nach Runderlaß des Innenministers vom 31.7.1974 'Hinweise für die Planung von Spielflächen') festgesetzt.

7. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Begrünung der öffentlichen Grünfläche

(1) Entlang der Grenzen zu den Privatgrundstücken sind durchgängige Gehölzstreifen aus bodenständigen Baum- und Straucharten in wechselnder Breite von ca. 5 bis 10 m mit einem Baumanteil von 10 % anzupflanzen, wobei ca. alle 10 m ein Hochstamm I. Ordnung zu pflanzen ist.

(2) In den Randbereichen der Grünanlagen sowie zwischen den Gehölzflächen und der Versickerungsmulde sind extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln.

(3) Auf den Wiesenflächen, insbesondere um die randlichen Bepflanzungen, sind Baumgruppen und Einzelbäumen (1 Baum auf 250 m²) anzupflanzen.

(4) Der Rad- und Fußweg "Zum Breitmaar" ist mit Winterlinden in einem Abstand von 15 m zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe alleearartig zu bepflanzen.

5) Die Fuß- und Radwege sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

6) Im zentralen Bereich der Regenwassermulden sind feuchte Kraut- und Hochstaudenfluren (mind. halbe Breite der Mulde inkl. Böschung) durch Initialpflanzungen von Stauden gemäß Artenliste in Verbindung mit einer extensiven Pflege zu entwickeln.

6.2. Begrünung der Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die Oberfläche von PKW-Stellplätzen ist aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen oder in ähnlicher Bauart herzustellen.

(2) Innerhalb der Parkstreifen beidseitig entlang der von Norden nach Süden verlaufenden Haupteinfahrtsstraße sind auf den dargestellten Baumstandorten Stieleichen zu pflanzen. Als Fortführung der Winterlindenreihe an der Straße zum Breitmaar sollen an der von Westen nach Osten verlaufenden Haupteinfahrtsstraße Winterlinden gepflanzt werden.

(3) Die Stichstraßen erhalten eine einseitige Baumpflanzung innerhalb der Parkstreifen aus kleinkronigen Laubbäumen. Es ist pro Stichstraße immer nur eine Baumart zu verwenden.

(4) Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 2 x 2 m auszubilden.

6.3. Begrünung der privaten Baugrundstücke

(1) Es sind pro 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung und pro 400 m² ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten insbesondere entlang der Regenwassermulden und an den Kreuzungspunkten der Mulden.

(2) Zufahrten, Gemeinschaftsstellplätze und Wege in den Privatgärten sind mit wasserdurchlässigen Wegebelägen zu erstellen. Überdachte Einstellplätze und Nebengebäude sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

(3) Die im Bebauungsplan mit 'Vorgartenzone' festgesetzte Fläche ist bis auf notwendige Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Carports zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische Sträucher, bodenständige Gehölze oder Bäume zu verwenden. Der Anteil an Zufahrten und Stellplatzflächen ist auf maximal 50 % der Vorgartenfläche begrenzt.

(4) Die Regenwassermulden auf den Privatgrundstücken sind als reine Rasenmulden zu gestalten. Um ihre Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten, sind Gehölz- oder Baumpflanzungen innerhalb der Mulden unzulässig.

7. Artenlisten

7.1. Baum- und Strauchpflanzliste für öffentliche Grünflächen

Bäume I. Ordnung:

(4xv., m. B., StU 18-20 / Heister 2xv., m. B.,
150-200 cm für flächige Anpflanzungen)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

(3xv., m.B., StU 14-16 / Heister 2xv., m. B. Höhe 150-200 cm für flächige Anpflanzungen)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Sträucher:

(verpflanzte Sträucher 3 - 4 Triebe, o. B., H 60-100cm)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Stauden:

Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Eupatarium cannabinum	Wasserdost
Myosotis palustris	Sumpf-Vergißmeinnicht
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Iris pseudacorus	Sumpf-Schwertlilie

7.2. Baumpflanzliste zur Begrünung der Baugrundstücke

Großkronige Bäume:

(4xv., m. B., StU 18-20)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
---------------------	-----------

Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Kleinkronige Bäume: (3xv., m. B., StU 12-14)	
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Malus sylvestris	Apfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

7.3 Baumpflanzliste zur Begrünung der öffentliche Verkehrsflächen

Großkronige Bäume:
(4xv., m. B., St. 20-25)

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume:
(3 - 4xv., m. B. St. 18-20)

Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden durch Festsetzung von Kompensationsflächen im Geltungsbereich der Bebauungspläne SI 251 A sowie SI 250 ausgeglichen.

Insgesamt sind 58.807 Punkte außerhalb des Plangebietes auszugleichen. Davon werden Flächen mit einer Wertigkeit von 46.900 Punkten im B-Plan SI 251 A und Flächen mit einer Wertigkeit von 11.900 Punkten im B-Plan SI 250 festgesetzt (s. hierzu in der Anlage zur Begründung den Lageplan der Ausgleichsflächen).

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 22 BauGB und § 51 a Landeswassergesetz NW;)

Es werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswässern und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB i. V. m. Nr. 22 BauGB zugunsten der Blöcke A - L festgesetzt. Für diese gilt:

(1) Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist in offenen Rinnen der jeweiligen

Gemeinschaftsanlage zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswasser zuzuführen (sofern gemäß dem Entwässerungskonzept keine unterirdische Ableitung vorgesehen ist).

(2) Die mit D und E bezeichneten Flächen können das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in offenen Rinnen direkt in die öffentliche Versickerungsmulde einleiten.

(3) Die Ableitung der innerhalb der entsprechenden Gemeinschaftsanlagen gesammelten Niederschläge ist gemäß den technischen Erfordernissen zu gewährleisten. Der Betrieb, die Wartung und Kontrolle der Anlagen ist durch die jeweilige Eigentümergemeinschaft sicherzustellen.

(4) Das abgeleitete und zusammengeführte Niederschlagswasser der Dachflächen ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend zugewiesenen Muldenflächen nach § 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB zu versickern. Die Versickerung muß über belebte Bodenschichten erfolgen.

10. Ver- und Entsorgung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Die Ableitung des Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Straßen einschließlich der privaten Zufahrten, Zuwegungen und aller Stellplätze ist durch den Anschluß an den Mischwasserkanal zu gewährleisten.

11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m Nr. 22 BauGB)

(1) Die mit einem Leitungsrecht (L) gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen der jeweils mit den Buchstaben A bis L gekennzeichneten "Regenwasser-Gemeinschaften".

(2) Die Gemeinschaftsstellplätze/-garagen werden den jeweils gekennzeichneten Grundstücken zugewiesen.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In den mit der Signatur $\Delta \Delta \Delta^A$ gekennzeichneten Flächen (entlang der K 39 n und entlang des Sportplatzes) gilt für Fassadenöffnungen oberhalb einer Höhe¹ von 2.00 m :

Die Schlafräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die lärmabgewandten Seite der jeweils näherliegenden Lärmquelle (entweder Lärmquelle K 39n oder Lärmquelle Sportanlage) zu orientieren.

Soweit die Anordnung von Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, indem das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht. Fenster und Fenstertüren dieser Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der lärmzugewandten Gebäudeseite der

¹ die Höhe der Fassadenöffnungen ist hier jeweils mit ihrer Unterkante definiert

jeweils nähergelegenen Lärmquelle (entweder Lärmquelle K 39n oder Lärmquelle Sportplatzanlage) sind für Wohnräume derart zu gestalten, daß ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

(2) In der mit der Signatur $\Delta \Delta \Delta^B$ gekennzeichneten Fläche (entlang entlang der Sportplätze) gilt für Fassadenöffnungen oberhalb einer Höhe² von 4.00 m :

Die Schlafräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren.

Soweit die Anordnung von Schlafräumen an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden, indem das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht. Fenster und Fenstertüren dieser Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der lärmzugewandten Gebäudeseite (Sportplatzanlage) sind für Wohnräume derart zu gestalten, daß ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW)

1. Vorgartenzone

Der Bebauungsplan setzt eine 'Vorgartenzone' fest, für die besondere Gestaltungs- und Bauvorschriften gelten:

(1) In der als 'Vorgartenzone' festgesetzte Fläche sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Hecken bis 0,75 m Höhe zulässig.

(2) Private Gartenbereiche können zu der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' in Höhe der vorderen Baugrenze mit Mauern oder Hecken bis 1,50 m eingefriedet werden. Einfriedungen innerhalb der 'Vorgartenzone' sind nicht zulässig.

(3) In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten 'Vorgartenzone' nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

Hinweise

(1) Es wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen zwischenspeichern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung weiter zu verwenden.

(2) Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

² die Höhe der Fassadenöffnungen ist hier jeweils mit ihrer Unterkante definiert

STADT KERPEN, Bebauungsplan SI Nr. 251 B „Zum Breitmaar“, Stadtteil Sindorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG:

S.11

(3) Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich.