Textliche Festsetzungen:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA:
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höhe und Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Höhe über NN des Erdgeschossfußbodens (EFH) sowie des Firstes bzw. des Gebäudes bei Pultdächern (FH) ist für jede überbaubare Fläche jeweils im Plan festgesetzt.

1.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

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

Im Plan sind einzelne Baugrenzen mit Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gekennzeichnet. In diesen Bereichen müssen die Umfassungsbauteile (z.B. Außenwände, Dächer, Türen und Fenster etc.) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden entsprechend der DIN 4109 lärmgedämmt erstellt werden.

2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1, Zif. 20 und 25 BauGB

2.1 Erhalt vorhandener Bäume

Die als erhalten gekennzeichneten Bäume sind durch entsprechende Schutzmaßnahme (Abzäunung, Stammschutz u.a.) während der Baumaßnahmen vor Schädigungen zu schützen und auch danach dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang hat eine Ersatzpflanzung lt. Der Liste „Straßenbäume“ mit einem Mindest-Enddurchmesser von 6m zu erfolgen.

2.2 Pflanzung von Bäumen

An den im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein Baum lt. Liste „Straßenbäume“ zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3 Stellplätze/Zufahrten

Private Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Für die Frostschutz-und Tragschicht dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig. Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Geländeveränderungen

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur im Bereich von Zufahrten, Zugängen, Garagen und Terrasse zulässig.

3.2 Stützmauern

In den Vorgärten sind Stützmauern bis maximal 0,6m, in den übrigen Bereichen (auch Grundstücksgrenzen) bis 1,0m zulässig. Stützmauern höher als 0,6m sind als Trockenmauern auszuführen.

3.3 Dächer

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in einer Breite von maximal der halben zugehörigen traufseitigen Gebäudelänge zulässig. Sie müssen mind. 1m Abstand voneinander haben und mind. 1,25m vom Ortgang entfernt sein. Die Länge einer Gaube, eines Zwerchgiebels oder eines Dacheinschnittes darf 4,0m nicht überschreiten. Dachaufbauten jeglicher Art im Bereich einer zweiten Dachebene (Spitzboden o.ä.) sind unzulässig.

3.4 Garagenwände und – dächer

Garagenwände, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind dauerhaft mit Rankgewächsen zu bepflanzen. Garagendächer sind zu begrünen.

3.5 Carports

Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

3.6 Abfallbehälter

Die Standorte für Abfallbehälter sind fremder Sicht zu entziehen und einzugrünen.

4 Hinweise:

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Im unmittelbaren Baubereich ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Bei Kampfmittelbefunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu verständigen.

4.2 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B484, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.3 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu beachten ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag von Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Yvonne Göckemeyer, Stand 08.2005

4.4 Schalltechnische Untersuchung

Zu beachten ist die Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Stöcker, November 2005.

4.5 Wasserschutzgebietszone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III b der Wasserschutzgebietsverordnung Langenfeld Monheim. Die entsprechenden Verbote und Genehmigungspflichten sind zu beachten.

Gehölzliste (Vorschlagsliste)

Liste „Straßenbäume“

Mindest-Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, mit Ballen.

Botanischer Name-deutscher Name	**ca. Durchmesser nach 30 Jahren**	**Enddurch-messer**
Acer campestre – Feldahorn	5-6m	6m
Betula pendula – Birke	6m	6m
Carpinus betulus – Hainbuche	8-10m	10m

Tilia „Rancho“ – kleinkronige Winter-Linde	6m	6m
Ulmus „Lobel“	6m	8m