# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Allgemeinen Wohngebiete $WA^1$ und $WA^2$ gilt:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet $WA^3$ gilt:
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen

Drempel sind nur für eingeschossige Gebäude bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunterliegenden Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

1.4 Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bzw. ihrer seitlichen Verlängerung um 3,00 m ist zulässig.

Vor jeder Garage muß zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ein Stauraum von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Baugrundstücke sind je angefangene 350 qm Fläche mit einem hochstämmigen Laubbaum bzw. einem hochstämmigen Obstbaum der Artenliste 1 zu bepflanzen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete $WA^2$ und $WA^3$ sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke mit Laubgehölzen der Artenliste 2 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfdm.) zu bepflanzen.

Artenliste 1: Bäume

| | |
|---|---|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Bergulme |
| Ulmus minor | Feldulme |

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 16 cm Stammumfang.

| | |
|---|---|
| Malus domestica in Sorten | Kultur-Apfel |
| Prunus domestica in Sorten | Kultur-Pflaume, Kultur-Kirsche |
| Pyrus communis in Sorten | Kultur-Birne |
| Juglans regia | Walnuß |

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Artenliste 2: Hecken

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 60-100 cm

**2. Kennzeichnung**
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Der gesamte Plangeltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgegangen ist.

**3. Hinweis**

Die Rheinbraun Hauptverwaltung weist darauf hin, daß in einem Teilbereich des Plangebiets evtl. humoses Bodenmaterial vorhanden ist und humose Böden empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig sind. Dadurch könnten gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sein. Die betroffenen Flächen sind im Plan gekennzeichnet.