I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die im Reinen Wohngebiet (WR) im § 3 Abs. 3, Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, gemessen über fertiger Fahrbahndecke, mittig der straßenseitigen Grundstücksgrenze wie folgt festgesetzt:

	Erdgeschoss-höhe (EGH)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I-geschossige Bauweise	mindestens 0,3 m maximal 0,6 m	maximal 4,0 m	maximal 9,0 m
II-geschossige Bauweise	mindestens 0,3 m maximal 0,6 m	maximal 6,5 m	maximal 10,5 m

Als Traufe gilt der Schnittpunkt Außenwand/Dach.
Als EGH gilt der fertiggestellte Erdgeschossfußboden.

4. Im westlichen Bereich des Plangebietes steht als Baugrund aufgeschütteter Boden an. Der Übergangsbereich zwischen gewachsenem und verkipptem Boden (ehem. Abbaukante) darf, wegen evtl. Kippenrestsetzungen, die sich hier stufenförmig ausbilden können, nicht in der Gründungsebene überbaut werden.
Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass sie entweder vollständig im gewachsenen oder vollständig im aufgeschütteten Boden gegründet sind.

5. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum 3x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang anzupflanzen (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).

6. Je 100 qm festgesetzter Ortsrandeingrünung sind wahlweise zu pflanzen:

6.1 Hochstämmige Obstbäume mit extensiv gepflegter Grünfläche und rückwärtiger Hecke:
Anpflanzen von mindestens drei Hochstammobstbäumen, alte Sorten, Hochstämme zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 12-14 cm Stammumfang; Anpflanzen einer Schnitthecke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (Weißdorn, Rotbuche, Hainbuche oder Liguster). Sträucher zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm hoch, 5 Pflanzen / lfdm, zweireihig versetzt.

6.2 Landschaftsgehölze in Gruppen sowie ein Hochstammlaubbaum:
Anpflanzen von mindestens 30 Landschaftsgehölzen in Gruppen von 7-11 Exemplaren, Sträucher (Hasel, Hartriegel, Holunder, Schneeball, Liguster, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche, Wildrose) zweimal verpflanzt, ohne Ballen, 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5 x1,5 m versetzt;
Anpflanzen eines Hochstammlaubbaumes zweimal verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang (Spitzahorn, Vogelkirsche, Vogelbeere, Hainbuche, Obstbaum).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In den festgesetzten hinteren Grundstücksbereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

7. [illegible]

KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich der Rheinbraun gekennzeichnet ist. Hinsichtlich der Bebaubarkeit müssen besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich getroffen werden. Unter anderem sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 und DIN 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

HINWEISE

1. Im vom Tagebau rekultivierten Planbereich sind die Belange der Bodendenkmalpflege nicht tangiert. Für das übrige Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von einer Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Es ist daher nicht auszuschließen, dass Kampfmittel vorzufinden sind, da nach Information des Kampfmittelräumdienstes der Bereich im ehemaligen Beschussfeld liegt. Vor Baubeginn sind daher vom Bauherrn entsprechende Untersuchungen zu veranlassen.