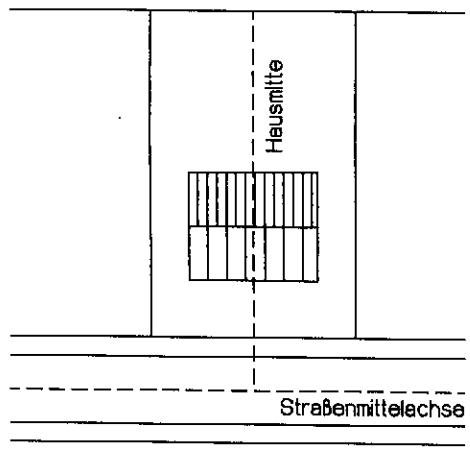
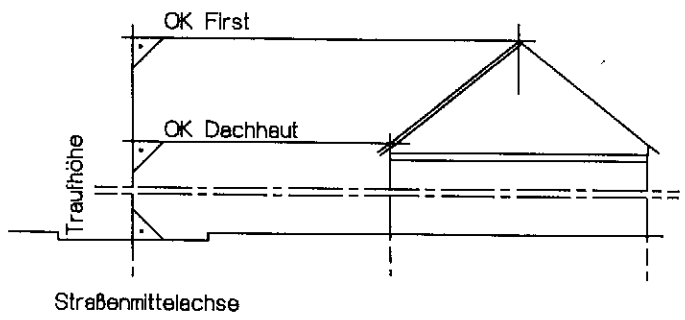
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind.

2. Höhe der baulichen Anlagen
Die First-/ Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird mit 10,50 m als Höchstmaß im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzt.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird mit 7,50 m als Höchstmaß im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzt.
Als Traufe gilt die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.
Die Höhenangaben beziehen sich auf den Mittelpunkt der Oberfläche der Straßendecke der jeweiligen (vorderen) Erschießungsstraße. Der maßgebliche Mittelpunkt befindet sich im Schnittpunkt der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Hauptgebäudes mit der Straßenmittelachse.
(vgl. Zeichnungen).





3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 beschränkt.

4. Beschränkung der offenen Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten, in denen die offene Bauweise festgesetzt ist, sind maximal 4 Reihenhäuser in einer Hausgruppe aneinandergereiht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen
Die Anlage von Garagen und Tiefgaragen ist gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Grundfläche von Garagen und Tiefgaragen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ anzurechnen.

Die Anlage von Stellplätzen auf versiegeltem Grund ist, außerhalb der überbaubaren Flächen, in allen Teilen des Baugebietes unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen auf wassergebundenem Grund ist zulässig auf überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen. Sie ist nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen, wenn:
- der Boden mit Rasengittersteinen gepflastert oder mit wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien ausgeführt und begrünt wird,
- der Platz über ein Pflanzgerüst begrünt wird (Carport),
- pro Anlage eines Stellplatzes im Plangebiet ein einheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

6. Nebenanlagen
Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig sind. Die Grundflächen von Nebenanlagen auf überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ anzurechnen.

7. Passiver Lärmschutz
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß in den besonders gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten (WA*) die Außenbauteile der Wohngebäude einen Schalldämmwert gemäß DIN 4109 von R'w,res = 35 db (A) aufweisen müssen.

8. Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8.1 Die im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80 % aus heimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 1, 2 und 3 auszuwählen.
8.2 Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus heimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 2 oder 3 zu pflanzen.
8.3 Je angefangene 30 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen.
8.4 Hecken sind ausschließich aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen (Artenliste 2).

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zeichnerisch festgesetzt. Begünstigte sind die Anlieger dieser Fläche.

10. Gemeinschaftsanlagen
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet, in dem sich die Fläche befindet (Flurstück 1622).
Gemäß § 21a (2) BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl die Flächenanteile an der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" zu der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen sind.

Hinweise
1. Es wird darauf hingewiesen, daß die Festigkeit des Haldenmaterials sowohl in horizontaler wie in vertikaler Richtung schnell wechselt, so daß mit größeren Setzungen sowie mit unterschiedlichem Setzungsverhalten zu rechnen ist. Zusätzliche (auf das Einzelvorhaben bezogene) Baugrunduntersuchungen werden zur Planung der Fundamente bzw. für die statischen Berechnungen der Fundamente empfohlen.

2. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes ist mit einer Betonaggressivität zu rechnen. Daher ist die Betonaggressivität des Bodens und des Wassers nach DIN 4030 zu prüfen und ggf. die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen erforderlich.

Artenliste 1

Apfel-Hochstämme
Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnappel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette
(Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

Birnen-Hochstämme
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme
Deutsche Hauszwetsche
Große grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme
sauer: Schattenmorelle
süß:
Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Artenliste 2: Pflanzenliste

Bäume:		
Acer campestre		Feldahorn
Acer pseudoplatanus		Bergahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Fraxinus excelsior		Esche
Malus domestica		Kultur-Apfel wie z.B.
	in Sorten:	Goldparmäne
		Rheinischer Bohnapfel
		Jakob Lebe
		Rheinischer Winterrambour
		Rote Sternrenette
Prunus avium		Vogelkirsche
Prunus domestica		Kulturpflaume wie z.B.
	in Sorten:	Deutsche Hauszwetsche
		Ontariopflaume
Pyrus communis		Kultur-Birne wie z.B.
	in Sorten:	Köstliche von Charneu
		Williams Christbirne
		Claps Liebling
Quercus robur (Heister)		Stieleiche
Sorbus aucuparia		Eberesche
Sträucher:		
Amelanichier lamarckii		Felsenbirne
Cornus mas		Hartriegel
Corylus avellana		Haselnuß
Crataegus monogyna		Eingriffeliger Weißdorn
liex aquifolium		Stechpalme
Quercus robur (Heister)		Stieleiche
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball
Pflanzen zur Fassadenbegrünung		
Clematis vitalba		Gemeine Waldrebe
Hedera helix		Efeu
Parthenocissus quinquefolia		Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata		Kletternder Wilder Wein
Polygonum aubertil		Schlingknöterich
Wisteria sinensis		Blauregen
Vitis vinifera		Echte Weinrebe

Artenliste 3

Gehölze	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pletanoides	Spitzahorn
Alner glutosina	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Stauden und Gräser:	
Acorus calamus	Kalmus
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Carex gracilis	Schlanksegge
Eleocharis palustris	Sumpfbinse
Equisetum fluviatile	Teichschachtelhalm
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Glyceria maxima	Wasserschwaden
Iris pseudacorus	Wasserschwertlilie
Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Petasites hybridus	Pestwurz
Phalaris aurundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites communis	Schilf
Scirpus lacustris	Flechtbinse
Sparganium erectum	Ästiger Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	Großer Rohrkolben
Valeriana officinalis	Baldrian
Arten des Lolio-Potentillion (Ansaat)	
Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Inula britannica	Wiesen-Alant
Juncus compressus	Platthalm-Binse
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse
Juncus tenuis	Zarte Binse
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Lolium perenne	Weidelgras
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rorippa sylvestris	Wildkresse
Rumex crispus	Krauser Ampfer