

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1 In den mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) gekennzeichneten Baugebieten sind die Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen / Carports im Reinen Wohngebiet § 3 BauNVO – (§ 12 Abs. 6 BauNVO):

Garagen und Carports sind in den Reinen Wohngebieten ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen) zulässig.

Offene Stellplätze sind zulässig in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der durch die hintere Baugrenze definierten Grundstückstiefe.

1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen im Reinen Wohngebiet (§ 14 Abs. 1 BauNVO):

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den Reinen Wohngebieten außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der gesondert hierfür festgesetzten Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen) unzulässig.

1.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung Fußweg/ Radweg versehenen Fläche ist eine unterirdische Pumpstation für Abwasser zulässig.

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

2.1 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 Abs. 1 BauNVO):

Die Firsthöhe wird auf min. 9 m und max. 10,50 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) begrenzt.

Die Traufhöhe wird auf min. 5 m und max. 7 m über der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) begrenzt.

Die Dachneigung wird auf max. 40 Grad begrenzt.

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF) darf im Mittel max. 50 cm über/unter der Oberfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Fertigdecke) liegen.

Als Bezugspunkt ist der nächstgelegene Höhenpunkt der angrenzenden Planstraße anzunehmen. Die Höhenpunkte enthält der Plan zum VBP 1029 V.

### **3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **3.1 Gestaltungsbeschränkungen für Einfriedungen der Grundstücke:**

Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht aus undurchlässigen Mauern oder Zäunen bestehen, um eine Durchlässigkeit des zukünftigen Wohngebietes für bodengebundene Tiergruppen (insbesondere Amphibien wie die Erdkröte) zu gewährleisten.

Erlaubt sind lebende Einfriedungen (Hecken), durchlässige Zäune (grobmaschige Drahtzäune oder lückige Holzzäune wie Jägerzaun) oder geneigte Mauern aus Natursteinen mit groben offenen Fugen (z. B. zum Abfangen von Gefälleunterschieden).

#### **3.2 Gestaltungsbeschränkungen für Garagen und Nebenanlagen:**

Die Dachflächen der Garagen und Nebenanlagen (Ga/Na) sind extensiv zu begrünen.

### **4. Gestalterische Festsetzungen**

#### **4.1 Höhenbeschränkung der Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche:**

Die Höhe der Einfriedungen von Baugrundstücken zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Zäune und Bepflanzungen) darf max. 1,20 m über der Oberkante Straßenverkehrsfläche betragen.

### **5. Auf- und Abgrabungen**

Von den vorhandenen Geländehöhen sind Abweichungen bis 0,50 m zulässig. Geländeversprünge an den Grundstücksgrenzen sind bis 0,50 m zulässig.

## **B Hinweise**

6. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodenlandpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen.

7. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist unter Beachtung des gutachterlichen Berichtes über Untergrunderkundungen und Versickerungsversuche vom 07.11.01 und Durchführungskonzept für den Bereich des VBP 1029 V über eine Regenrückhaltung dem Lehmbrucher Bach gedrosselt zuzuführen.

8. Die Gebäude sind so auszubilden, dass alle Bauteile oberhalb des Grundwassers liegen. Ausnahmen für Gründungsmaßnahmen können zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Der Begriff Grundwasser umfasst das gesamte unterirdische Wasser, einschließlich des Stau- und Schichtenwassers.

9. Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10. Empfehlung des Kampfmittelräumdienstes  
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche

Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

11. Die Regelungen des Durchführungsvertrages sind zu berücksichtigen.