

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 WA–Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

##### 1.1.1 In dem im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und nicht zulässig.

#### 1.2 Mi–Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

##### 1.2.1 In dem im Plan ausgewiesenen Mischgebiet wird gem. § 1 (5) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig sind.

##### 1.2.2 In dem im Plan ausgewiesenen Mischgebiet wird gem. § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und nicht zulässig sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Nr. 2, 3 und 6 BauNVO)

#### 2.1 Die zulässige Geschossfläche ist gem. § 21a (5) BauNVO um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

### 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 Die Überschreitung der vorderen Baugrenzen ist durch Gebäudeteile um bis zu 1,0 m höchstens jedoch bis zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen  
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Belange von Natur und Landschaft

- 5.1 Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.
- 5.2 An dem im Plan zeichnerisch festgesetzten 6 Baumstandorten im Bereich Verkehrsgrünflächen sind Bäume entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste I anzupflanzen.

PFLANZENLISTE I: Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen zur Gliederung des Baugebietes	
Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten zu wählen Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Esche 'Raywood'	Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Hainbuche	Carpinus betulus
Winter-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'
Wildbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'

- 5.3 Der innerhalb der Baugrenzen des Wohnquartier liegende Hof ist als Grünfläche anzulegen. In die Grünfläche sind auch die nicht überbauten Fläche der Tiefgarage mit einzubeziehen. Diese Flächen sind mit einem mindestens 50 cm starkem kulturfähigem Substrat abzudecken.

Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Es wird empfohlen, mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste II zu bepflanzen. Weiterhin wird empfohlen im südlichen Teil der Grünfläche, die nicht durch die Tiefgarage überbaut ist, mindestens drei Bäume entsprechend den Vorgaben der Pflanzenliste III zu pflanzen.

**PFLANZENLISTE II: Strauchgehölze zur Begrünung des Innenhofes**

Die zur Begrünung des Innenhofes zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 60 – 100 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Deutzie	Deutzia x magnifica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Forsythie	Forsythia intermedia
Ranunkelstrauch	Kerria japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weigelie	Weigelia spec.
sowie Obststräucher (Stachelbeere, Johannisbeere, Himbeere und Brombeere)	

**PFLANZENLISTE III: Baumpflanzungen zur Begrünung des Innenhofs  
(für nicht durch die Tiefgarage unterbaute Flächen)**

Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:

Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm  
Bei Obstbäumen: Hochstämme mit Stammumfang 14/16 cm

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
sowie ortsübliche Obstbäume	

- 5.4 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.
- 5.5 Alle oben genannten Festsetzungen dienen in ihrer Gesamtheit dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben.

Die Kosten für die o. a. Festsetzungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

- 6.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

C. HINWEISE

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02425/9039-0, Fax: 02425/9030-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
2. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Sollten im Baugebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. In diesem Fall ist die Vorgehensweise mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen.

Meckenheim, den 17.03.2005

Naumann/Wü/S-234\_Textl.Festsetzungen

SGP

Architekten + Stadtplaner