

1.WA - Allgemeines Wohngebiet

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen „ 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2.Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

2.1 Stellplatznachweis

Je Wohneinheit sind 2 Abstellplätze für PKW (Stellplätze oder Garagen) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einer Garage nachgewiesen werden.

2.2 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Vorgartenbereiche gem. Ziffer 5.

2.3 Grenzabstände von Garagen

Grundsätzlich sind Garagen oder Carports mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,0 m von der Grenze der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Ausnahmeregelung: Dieser Mindestabstand gilt nicht für die Eckgrundstücke, die an den Ecken Planstraße 2 / Planstraße 2a liegen.

Sonderregelung für Garagen, die an die nördliche Plangebietsgrenze grenzen:

Garagen, die an den Grenzen zu den Flurstücken 279, 366, 712-717, 732-735, 588-592 errichtet werden, müssen zu diesen einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

3.Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 15 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Ansonsten gelten die Festsetzungen gem. Ziffer 5.

4.Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die max. Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,30 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung des Erdgeschossfußbodens ist die Höhe der Verkehrsfläche an der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstücks.

Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen des Traufe und des Firstes sind Höchstwerte. Der untere Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf- und Firsthöhe ist die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (5) BauNVO

5.1 Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten

Im Plangebiet wird festgelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke, die in der Planzeichnung mit der Signatur „Vorgarten“ gekennzeichnet sind Vorgartenbereiche sind. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze. Der Anteil der Stellplatzflächen an den Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.

5.2 Begrünung von Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu mind. 50 % der Fläche zu bepflanzen.

6. Grünfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Straßenbäume

Im Straßenraum sind mind. 9 Baumbeete mit Bäumen und Unterpflanzung anzulegen, jeweils mit einem Baum, als Unterpflanzung mit Kleinsträuchern bzw. wintergrünen Stauden. Können beim Endausbau der Straßen aus konzeptionellen Gründen nicht die gesamte Anzahl der Bäume angepflanzt werden, so ist die Differenz zusätzlich innerhalb der öffentlichen Grünflächen zu pflanzen.

<u>Bäume:</u>	Crataegus lavalleyi `Carrierei`	dt. Apfeldorn
	Malus sargentii `Rudolph`	dt. Zierapfel `Rudolph`
	Prunus maackii `Amber Beauty`	dt. Kirsche `Amber Beauty`
	(Ausgangsgröße: Hochstamm, 4 XV, STU 18-20 cm)	
<u>Sträucher:</u>	Geranium macrorrhizum `Ingwersen`	dt. Storchschnabel `Ingwersen`
	Lonicera nitida `Maigrün`	dt. Heckenmyrte `Maigrün`
	Potentilla fruticosa `Mandshurica`	dt. Fingerstrauch `Mandchurica`

(Größe: Kleinsträucher: TB, Höhe/Breite 20-30 cm / Stauden: TB)

6.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung

Die Grünfläche ist mit mind. 8 Bäumen und 148 Sträuchern (nach Pflanzplan) zu bepflanzen. Die Flächen sind mit Rasen einzusäen.

<u>Bäume:</u>	Salix alba	dt. Weiß-Weide
	Alnus glutinosa	dt. Rot-Erle
	Carpinus betulus	dt. Hainbuche
	(Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 XV, STU 16-18)	
<u>Sträucher:</u>	Cornus sanguinea	dt. Hartriegel
	Corylus avellana	dt. Hasel
	Crataegus monogyna	dt. Weißdorn
	Euonymus europaeus	dt. Pfaffenhütchen
	Lonicera xylosteum	dt. Heckenkirsche
	Prunus spinosa	dt. Schlehe

Rosa canina	dt. Hundsrose
Salix caprea	dt. Salweide
Viburnum opulus	dt. Schneeball
(Ausgangsgröße: STR, 3 TR, OB, 100-150 Höhe)	

- Raseneinsaat: Landschaftsrasen für Feuchtlagen RSM 7.3.1
- Raseneinsaat: Gebrauchsrasen RSM 2.3

6.3 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Spielanlage

Die Fläche ist mit mind. 7 Bäumen und 70 Sträuchern (nach Pflanzplan) zu bepflanzen. Die Fläche ist mit Gebrauchsrasen einzusäen.

<u>Bäume:</u>	Fagus sylvatica	dt. Buche
	Prunus avium	dt. Vogelkirsche
	Tilia cordata	dt. Winterlinde
2 X	Juglans regia	Walnussbaum
	Corylus colurna	(Türkische) Baum-Hasel
	Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlach-Kastanie 'Briotii'

(Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 XV, STU 16-18)

<u>Sträucher:</u>	Carpinus betulus	dt. Hainbuche
	Cornus sanguinea	dt. Hartriegel
	Corylus avellana	dt. Hasel
	Crataegus monogyna	dt. Weißdorn
	Prunus spinosa	dt. Schlehe
	Rosa canina	dt. Hundsrose
	Salix caprea	dt. Salweide
	Viburnum opulus	dt. Schneeball
(Ausgangsgröße: SOL, 3XV, MDB, 125-150 Höhe)		

- Raseneinsaat: Gebrauchsrasen - Spielrasen RSM 2.3

Hinweise:

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die bauausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133 unmittelbar zu melden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzten Wassergewinnungsanlage Gangelt-Stahe und der Zone III B des für diese Anlage geplanten Wasserschutzgebietes.