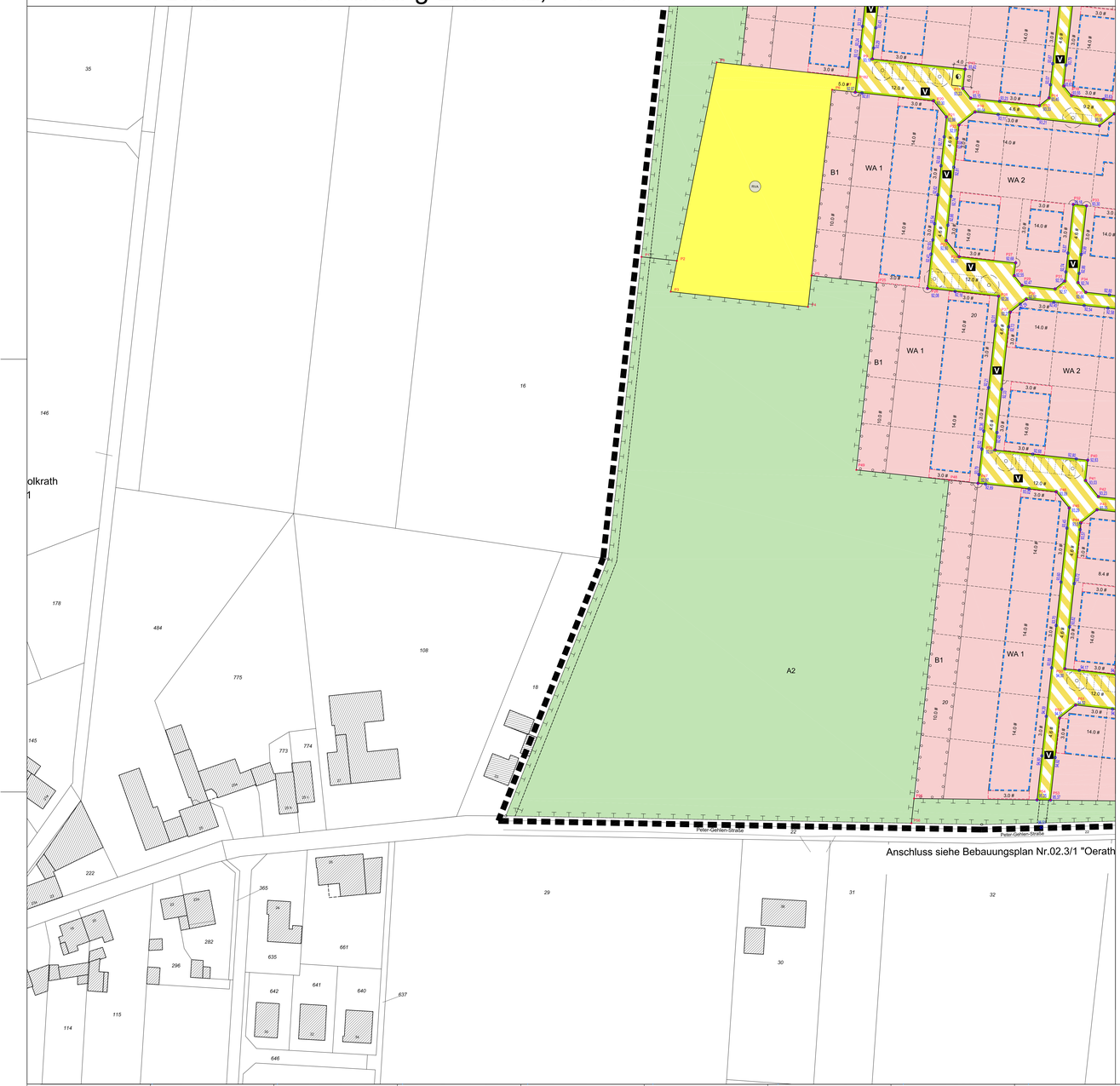
Bebauungsplan Nr. 02.3/2 " Oerather Mühlenfeld West"

Blatt 1 Gemarkung Erkelenz, Flur 38



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(gemäß §§ 4 I.V.m. 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

In den mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereichen sind die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO und § 20 Abs.1 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt (BP)

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Hochpunkte, Firsthöhen, Traufhöhen und Erdgeschossfußbodenhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden, in der Verkehrsfläche festgesetzten Höhenpunkte der Verkehrsflächenausbauhöhen über NHN. Die über NHN festgesetzten Höhen sind in der Mitte der über Bezugspunkten Grundstücksbreite des Baugrundstückes durch lineare Interpolation berechneter Höhenpunkte zu ermitteln. Bei Eckbaugrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenausbauhöhe über NHN maßgebend.

2.2 Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.
Für die mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereiche sind die Traufhöhen (TH) als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt (siehe Festsetzungstabelle).

2.3 Firsthöhe (FH)

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur obersten Dachkante.
Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
Für die mit WA 1, 2, 3, 4 und 5 festgesetzten Bereiche sind die Firsthöhen (FH) als Höchstmaß festgesetzt, (siehe Festsetzungstabelle).

2.4 Hochpunkt (HP)

Für das zulässige Flachdach (FD) und für das zulässige Pultdach (PD) ist der höchste Punkt des Gebäudes der Hochpunkt (HP). Als (HP) gilt die Differenz der Höhe vom (BP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hier von sind Kamine, Antennen und Dachaufbauten (s. Festsetzungstabelle).

2.5 Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Neben den zulässigen Vollgeschossen ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit allseitig gleich geneigten Dächern oder in WA 2, 3, 4 und 5 zudem als Staffelgeschoss zulässig. Als Staffelgeschoss im Sinne dieser Festsetzung gilt ein Geschoss mit Flachdach (FD) oder mit flach geneigtem Pult- oder abgerundetem Pultdach (PD), die zu allen Seiten gegenüber darunterliegenden Vollgeschossen mindestabstand von der Fassade der Wand im darunter liegenden Geschoss von mind. 0,8m einhalten. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen diese Geschosse einen Abstand von mind. 1,5m von der Fassade der Wand im darunterliegenden Geschoss einhalten.

2.6 Fußbodenhöhe Erdgeschoss
(gemäß § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bis zu einer Höhe von max. 0,50m den Bezugspunkt (s. Punkt 2.1) überschreiten.
In den mit WA 4 und 5 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bis zu einer Höhe von max.1,20m den Bezugspunkt (s. Punkt 2.1) überschreiten.

3. BAUGRENZEN
(gemäß §23 Abs. 3 BauNVO)

In den mit WA 1, 2 und 3 festgesetzten Bereichen ist das Überschreiten der hinteren Baugrenze durch Anbauten und untergeordnete Bauteile in einer Tiefe von max. 3,00m, im WA 4 und 5 in einer Tiefe von max. 1,50 m. In einer Breite von max. 50% der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

4. ZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1,2 und 3 festgesetzten Bereichen ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB I.V.m. §12 BauNVO und §23 Abs.5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig. Kellergaragen sind im WA 1, 2 und 3 unzulässig.
Im WA 4 und 5 sind Garagen in Geschossen unter der Geländeoberfläche im Sinne der Bauordnung (Tiefgaragen) zulässig, wenn alle Stellplätze der Garage jeweils über Fahrgassen und eine gemeinsame Zu-und Abfahrt erschlossen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der SBauVO) sind getrennte Zu-und Abfahrten zulässig.
Im WA 4 und 5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. NEBENANLAGEN
(gemäß §14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.
Anlagen die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit A1, A2, A3, A4 und A5 bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft i. S. von §1 Abs.5 BauGB.

A1 Innerhalb der unter A1 festgesetzten Pflanzflächen ist ein auf die Breite abgestimmter ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammensetzung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o.B. 60-100cm, innerhalb der Feldgehölzhecke ist je 150m² mind. 1 St. Hochstamm 3 x v., m.B. 150-175cm bzw. 1 St. Hochstamm 3 x v., m.B. 14-16cm zu integrieren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A2 Innerhalb der unter A2 festgesetzten Pflanzflächen ist je 250m²/15t; Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, m.B. 8-10cm StU. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8,1, Kräuteranteil 30% anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind mind. 1 x jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode.
Der Vegetationsbestand ist entsprechend dem Bewuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A3 Innerhalb der unter A3 festgesetzten Pflanzflächen ist je 300m²/15t, bodenständiger Laubbaum-Hochstamm/Stammbusch anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, bzw., m.B. 16-18cm StU. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8,1, Kräuteranteil 30% anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind mind. 1 x jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode.
Innerhalb der Pflanzflächen ist ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammensetzung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o.B. 60-100cm.

A4 Der Saumstreifen, im Bereich der zu erhaltenden Feldgehölzhecke, ist mit einer Regelsaatgutmischung 8,1, Kräuteranteil 30% anzusäen und extensiv zu pflegen. Der Saumstreifen ist mind. 2 x jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist Mitte Juni einer Vegetationsperiode.

8. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind vorgeschlagene Baumstandorte für Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm nachrichtlich dargestellt.

B1 Innerhalb der unter B1 festgesetzten Pflanzflächen ist ein auf die Breite abgestimmter ein mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammensetzung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. o.B. 60-100cm. Innerhalb der Feldgehölzhecke ist je 150m² mind. 1 St. Heister 3 x v., m.B. 150-175cm bzw. 1 St. Hochstamm 3 x v., m.B. 14-16cm zu integrieren zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B2 Innerhalb der unter B2 festgesetzten Pflanzflächen sind, im Abstand von mind. 12m ein Feld-Ahorn als Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. 3xv., m.B. 18-20cm StU.

B3 Außenwände von Garagen innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und § 23 BauNVO festgesetzten Flächen die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Öffentlichen Grünflächen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grenzen, sind mit Kletter»Kämm» oder Rankpflanzen zu begrünen. Je angefangene Meter Wandfläche sind mind. eine Pflanze zu verwenden.

B4 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB I.V.m. § 17 Abs.2 BauNVO sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen für intensive Begrünungsmaßnahmen mit mindestens 35cm Vegetationsstrageschicht auf geeigneter Dachgartensubstratebene plus Dränschicht zu überdecken.
Die erforderlichen statischen Voraussetzungen sind entsprechend zu gewährleisten.
Es wird empfohlen sämtliche Dachbegrünungsmaßnahmen auf Grundlage des aktuellen Regelwerks der FLL(Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V) zur Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünung durchzuführen.

9. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(gemäß §9 Abs. 1Nr. 25b BauGB)

Der mit Planzeichen umgrenzte Bereich umfasst die Feldgehölzhecke östlich der Haupterschließungsstraße.
Der Vegetationsbestand ist entsprechend dem Bewuchs zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen mit Ersatzpflanzbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz der vorhandenen Laubbaum-Hochstämme, Mindeststammumfang 18-20 cm, m. B., in einem Stammumfang von mind. 18-20cm, zu pflanzen.

10. NIEDERSCHLAGSWASSER
(gemäß §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. § 44 LWG NRW und § 55 WHG)

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und den zentralen Versickerungsanlagen zuzuführen.

11. IMMISSIONSSCHUTZ
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB I.V.m DIN 4109 -2018 "Schallschutz im Hochbau")

11.1 Aktive Maßnahmen

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH Berichts Nr. 1802030301 vom 30. Juli 2018, ist entlang der Straße L19 ein Lärmschutzwall in Höhe von 5,00 m bezogen auf die OK der angrenzenden Fahrbahn 119 zu errichten.

11.2 Passive Maßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Gebäuden im Bereich der mit Außenlärmpegel La > 60 dB(A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete resultierende bewertete Schalldämm»Maße (erf. R', w, res) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109 -2018 „Schallschutz im Hochbau" zu berechnen sind mit

R'w,ges = La - KRaumart

La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaumart =30 dB für Räume in Wohnungen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

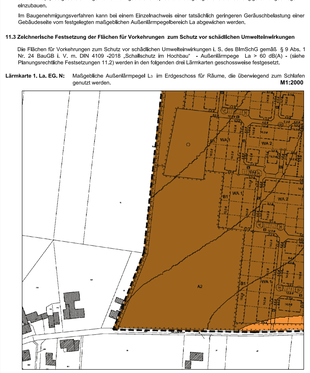
Für Räume in Wohnungen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind im Bereich der mit Außenlärmpegel La > 60 dB(A) festgesetzten Allgemeine Wohngebiete entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei einem Einzelnachweis einer tatsächlich gelegenen Geräuschbelastung einer Außenfläche von festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegelbereich La abgewichen werden.

11.3 Zeichnerische Festsetzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG gemäß. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109 -2018: „Schallschutz im Hochbau" - Außenlärmpegel La > 60 dB(A) - (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen 11.2) werden in den folgenden drei Lärmkarten zeichnerisch festgesetzt.

Lärmkarte 1. Ls. EG. N: Maßgebliche Außenlärmpegel Ls im Erdgeschoss für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
M=1:2000



Lärmkarte 2. Ls. 1.OG. N: Maßgebliche Außenlärmpegel Ls im 1.Obergeschoss für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
M 1:2000

Lärmkarte 3. Ls. 2.OG .N: Maßgebliche Außenlärmpegel Ls im 2.Obergeschoss und den darüberliegenden Geschossen für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.
M 1:2000

>50 -55 dB(A) | >60 -65 dB(A) | >70 -75 dB(A)
>55 -60 dB(A) | >65 -70 dB(A) | >75 -80 dB(A)

Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächenbegrenzungslinie im ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG 25832) Koordinatensystem

P1	32310076.215	5692422.030
P2	32310082.367	5692420.891
P3	32310107.386	5692416.271
P4	32310127.386	5692404.871
P5	32310126.575	5692415.601
P6	32310135.649	5692419.398
P7	32310143.596	5692478.524
P8	32310149.476	5692478.001
P9	32310149.475	5692489.001
P10	32310181.300	5692486.460
P11	32310180.573	5692479.830
P12	32310183.228	5692476.521
P13	32310206.797	5692473.938
P14	32310210.077	5692476.591
P15	32310216.377	5692475.997
P16	32310217.809	5692477.356
P17	32310232.524	5692471.112
P18	32310237.449	5692467.042
P19	32310184.684	5692471.733
P20	32310184.844	5692470.066
P21	32310174.844	5692470.066
P22	32310179.168	5692467.308
P23	32310174.812	5692467.827
P24	32310179.236	5692422.111
P25	32310181.300	5692422.030
P26	32310168.364	5692411.235
P27	32310198.654	5692419.979
P28	32310198.174	5692415.605
P29	32310200.828	5692412.296
P30	32310212.828	5692413.703
P31	32310215.502	5692413.703
P32	32310216.399	5692402.038
P33	32310222.871	5692409.535
P34	32310220.074	5692413.201
P35	32310232.716	5692409.802
P36	32310232.215	5692407.591
P37	32310226.715	5692408.500
P38	32310226.772	5692409.202
P39	32310191.604	5692358.765
P40	32310223.413	5692353.273
P41	32310222.848	5692343.310
P42	32310226.571	5692342.835
P43	32310226.571	5692339.202
P44	32310221.194	5692339.909
P45	32310219.606	5692335.876
P46	32310212.581	5692341.392
P47	32310211.581	5692341.392
P48	32310175.762	5692349.430
P49	32310143.973	5692348.922
P50	32310135.555	5692350.703
P51	32310219.216	5692266.229
P52	32310219.216	5692265.603
P53	32310150.842	5692265.603
P54	32310205.982	5692235.657
P55	32310163.794	5692235.152
P56	32310162.854	5692227.678
P182	32310144.139	5692482.494

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
gemäß § 89 Abs. 1 Nr.1 und Nr.2 BauO NRW

1.1 Dachformen

Dächer sind als allseitig gleich geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. In den mit WA 2,3,4 und 5 festgesetzten Bereichen sind auf dem zulässigen Staffelgeschoss zusätzlich Pult- und abgerundete Pultdächer sowie Flachdächer zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abweichung in der seitlichen Projektion zur Wand gemessen maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks (Differenz aus First- und Traufhöhe) beträgt.
Abweichend von Punkt 1.1 Satz 1 und 2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mindestens 3,00 m hinter die vordere, der Verkehrsfläche zugewandten Baufluchl des Hauptbaukörpers zurücktreten, auch mit Pult- oder Flachdächern zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von maximal 3,00 m zulässig. Die Summe ihrer Breiten darf einschließlich unbergeordneter Bauteile (Punkt 1.3) 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Die Höhendifferenz zwischen einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes und dem First darf 1,50 m nicht unterschreiten, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Der Abstand einer Dachgaube oder eines Dacheinschnittes zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Zwischen einer Dachgaube oder einem Dacheinschnitt und/oder untergeordneten Bauteilen (Punkt 1.3) ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Dachgauben und Dacheinschnitte, die sich auf demselben Gebäude befinden, sind in einer Ebene anzuordnen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte in zwei Dachebenen sind unzulässig.
Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.3 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile, die sich unmittelbar aus der Fassade entwickeln (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) sind bis zu einer Breite von maximal 5,00 m zulässig. Die Summe der Breiten der untergeordneten Bauteile (Zwerchgiebel, Zwerchhäuser oder Erker) darf einschließlich Dachaufbauten 50% der Gebäudebreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen. Dachflächen vor Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind unzulässig. Auf Dächern mit einer Dachneigung von unter 35° sind Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser unzulässig.

1.4 Dachüberstände

Dachüberstände geneigter Dächer sind an der Traufseite einschließlich der Dachrinne in einer Breite von maximal 1,00 m zulässig. Maßgebend ist die horizontale Linie senkrecht gemessen von der Außenkante der Außenwand bis zur unteren Abschlusskante des Daches.
Bei Pultdächern gilt dieses Maß sowohl an der Traufseite als auch an der Hochseite.
Bei geneigten Dächern sind im Ortgang Dachüberstände in einer Breite von maximal 0,50 m zulässig.

1.5 Dacheindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien geneigter Dächer sind nur in Form von anthrazitfarbenen bzw. roten bis dunkelbraunen Dachbausteinen zulässig. Stark glänzende Dachbausteine sind unzulässig. Begrünte Dächer, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zulässig. Abweichend von Punkt 1.5 Satz 1 sind für Dachflächen von Dachaufbauten sowie untergeordneten Bauteilen und bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 20° auch andere Dacheindeckungen zulässig. Dachflächen geneigter Dächer sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken.

1.6 Fassadenmaterialien

Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien aus Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksähnlicrende Verkleidungen unzulässig.

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlagen einzufügen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie anderen gleichartigen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis maximal Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses und in einer Größe von maximal 2,00 m² Ansichtsfläche zulässig. Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücks- und Gebäudeseiten zulässig.

2. GESTALTUNG FREIFLÄCHEN
gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

2.1 Vorgärten

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseitenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche auszuschlagsend, von welcher die baulliche Anlage erschlossen wird.
Die Vorgärten sind auf mindestens 50 % ihrer Fläche wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten ausschließlich als lebende Hecke (Arten s. Pflanzliste Heckenpflanzen) oder Gehölzpflanzung (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares) zulässig.

Einfriedungen außerhalb der Vorgärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder sonstige öffentliche Flächen, öffentliche Grünflächen, Flächen für Maßnahmen n., § 9 Abs. 20 BauGB, Flächen für die Landwirtschaft, grenzen, sind ausschließlich als lebende Hecken (Arten s. Pflanzliste Heckenpflanzen) oder Gehölzpflanzung (Arten s. Pflanzliste Sträucher) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun (Maschendrahtzaun oder Vergleichbares), zulässig.

2.3 Abfallbehälter und Müllboxen

Abfallbehälter, Müllboxen und Müllboxenverbäder außerhalb von Gebäuden sind derart mit heckenartigen Pflanzungen zu umstellen oder in mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünenden Schränken einzuhausen, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.

III. Hinweise

3.1 Grundwasser

Das Plangebiet ist von Sümpfungsmaßnahmen der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum andauern. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in der Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich außerdem in einem frühenen Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind, Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen, Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Zur Beurteilung inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Str. 83 in 41836 Hückelhoven eingeholt werden.

3.2 Bodendenkmäler

Für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Prospektion zur systematischen Untersuchung und Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes mit Sondagen durchgeführt, die Funde ergaben, die wissenschaftlich dokumentiert werden. Unzulässig waren auch auf der Bestimmungen der §§15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90336-0, Fax: 02425/90336-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.3 Kampfmittel

Zur Ermittlung der Kampfmittelfreiheit des Plangebietes wurde die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Räumung beauftragt. Eine Untersuchung der Flächen lieferte folgendes Ergebnis: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die vermutete Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Tiefräche von 345,431 m² wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt, Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann die Räumung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Inwiefern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort auszusetzen und umgehend die Ordnungsbehörde, der nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

3.4 Artenschutz

Zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos und zu einer Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos für wildlebende Vogelarten (Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungstatbestandes nach §44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG) sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Die Räumung und das Befahren von Vegetationsflächen ist ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Räumarbeiten, Baby- und Brut bis zum Ausfliegen der Jungflieger), d.h. im Zeitraum 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Um eine Ansiedlung von Vögeln in Spontanvegetation zu vermeiden, die sich mit der Zeit auf bereits gerodeten Arbeitsflächen einstellen kann, sind die Flächen während der Brutzeit vegetationsfrei zu halten. Falls unvermeidbarer Eingriffe in Vegetationsflächen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten erforderlich sind, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. eine ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden.
Falls Gebäude im nähneren Umfeld von Gehölzen oder der Versickerungsanlage mit größeren Glasflaseaden oder Fenstern ausgestattet werden sollen, sind Maßnahmen zur Verbesserung der optischen Wahrnehmung durch Vögel und zur Reduzierung von Spiegelungen zu ergreifen (z.B. Verwendung von mattierten, gerifftelten, gerippten, gelärbten, bedruckten Glas, Anbringen von flächigen Markierungen mit Streifen oder Punktraster», Verwendung von Glas mit einem maximalen Reflexionsgrad von 15 %).
Gehölzschnitte innerhalb der Maßnahmen- und Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen für Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

3.5 Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima», Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft» und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verwendung von Wärmepumpen, Luft/Wasser- und Sole/Wasser-Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.blaimmissionsschutz.de) zu erfolgen.

3.6 Nachbarrecht

Auf die Regelung des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstöcke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie der Verbopflung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Festsetzungstabelle zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen

	GZ	GRZ	GFZ	TH_{min}	TH_{max}	FH_{max}	HP_{max}	Bauweise
WA 1	II	0,3	0,6	3,5	4,5	9,5		
WA 2	II	0,4	0,8	5,5	7,5	12,0	FD 10,00 PD 11,00	
WA 3	II	0,4	0,8	5,5	7,5	12,5	FD 10,00 PD 11,00	
WA 4	III	0,5	1,2	9,0	11,5	16,5	FD 14,00 PD 15,00	o
WA 5	III	0,5	1,2	9,0	11,5	16,5	FD 14,00 PD 15,00	g

Darstellungen der Plangrundlage

- vorhandene Flurstückgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Zäunung
- vorhandene Weg/Führung
- Gewässer

LEGENDE

Zeichnerische Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB i.V.m. PlanZV)

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Flächen für Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Kindertagesstätte

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §16 -20 BauNVO)

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß
- z.B. TH min. 6,50 — Traufhöhe als Mindestmaß
- z.B. TH max. 10,00 — Traufhöhe als Höchstmaß
- z.B. FH max. 13,50 — Firsthöhe als Höchstmaß
- z.B. HP max. 10,50 —