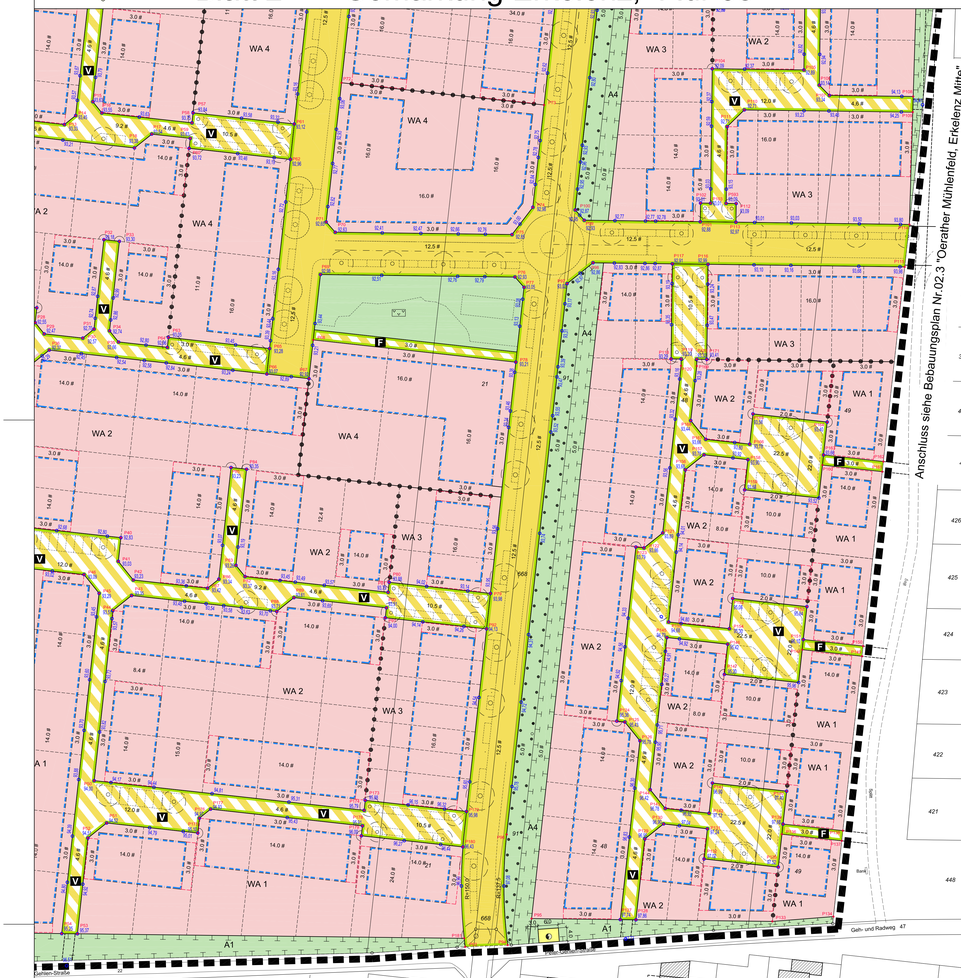
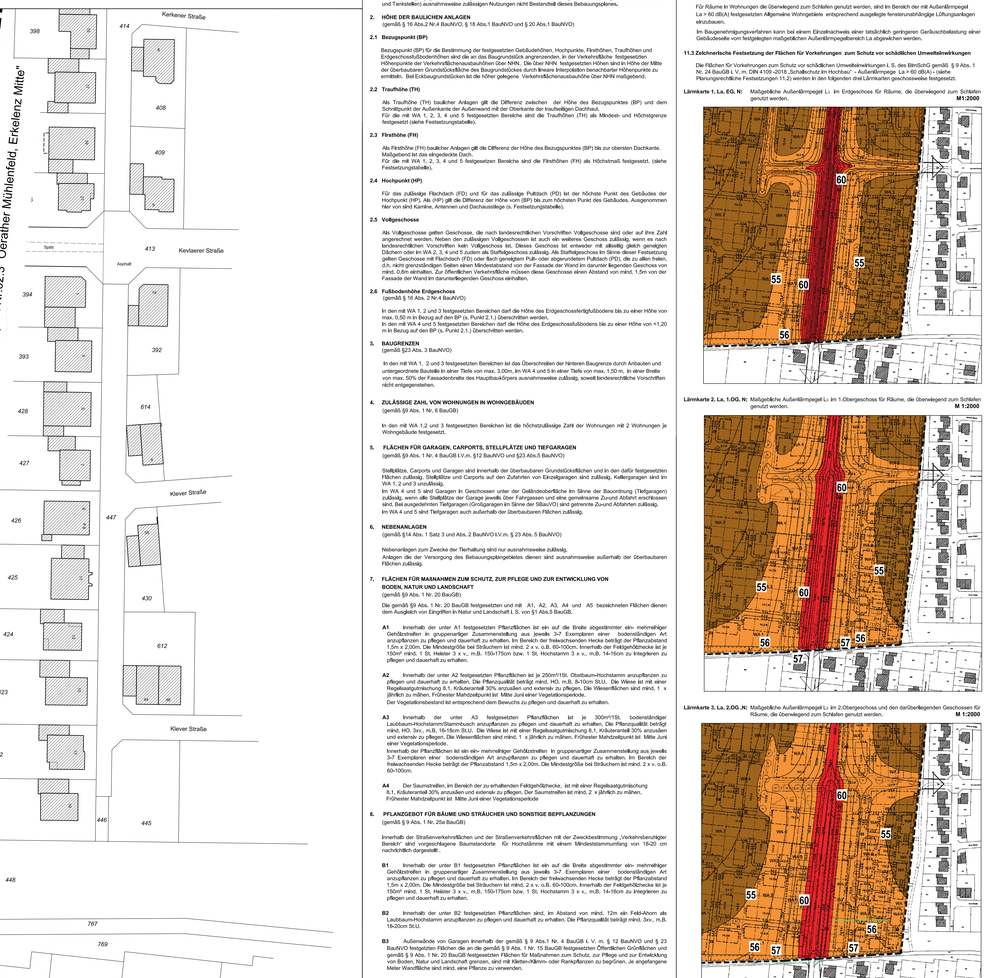
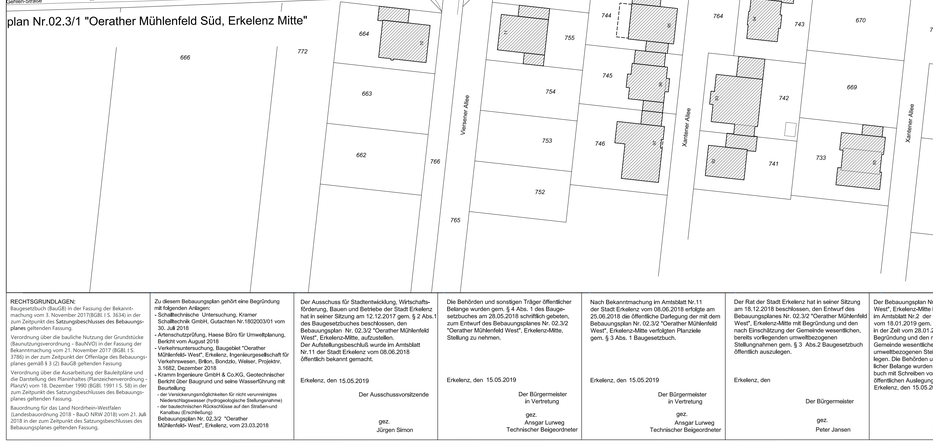
# Bebauungsplan Nr. 02.3/2 " Oerather Mühlenfeld West"

Blatt 2 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 Ur.Vo. I 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.2-4 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 (bei NHN). Die über NHN festgesetzten Höhen sind in Höhe der Mitte der Überbauten Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch lineare Interpolation benachbarter 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 von (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 dem zulässigen Vollgeschoss ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach allgemeinem Verständnis noch Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist entweder mit allseitig gleich großen Fenstern versehen oder hat Dächer unter WA 2, 3, 4 und 5 zudem als Stoffdachgeschoss zulässig. Als Stoffdachgeschoss im Sinne dieser Festsetzung gelten Geschosse mit Flachdach (FD) oder flach geneigtem Pultdach oder abgewandtem Pultdach (PD), die zu allen Seiten d.h. nicht grenzständigen Seiten einen 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. 0,50 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.
In den mit WA 4 und 5 festgesetzten Bereichen darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zu einer Höhe von +1,20 m in Bezug auf den BP (s. Punkt 2.1.) überschritten werden.

**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 Breite von max. 5,00 m, 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 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 Zufahrt Anfahrt erschlossen sind. Bekiesgebundenen Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der BauNVO) sind getrennte Zuund Abfahrten zulässig.
Im WA 4 und 5 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**6. NEBENANLAGEN**
(gemäß § 9 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 MAßNAHMEN 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 Zusammenordnung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu ernalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v. ü.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 ernalten.

**A2** Innerhalb der unter A2 festgesetzten Pflanzflächen ist je 250m²/1St. Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu ernalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, m.B. 8-10cm St.U.. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräutersamat 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 ernalten.

**A3** Innerhalb der unter A3 festgesetzten Pflanzflächen ist je 300m²/1St. bodenständiger Laubbaum-Hochstamm/Stammbusch anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu ernalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, 3xv., m.B. 16-18cm St.U.. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräutersamat 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 «ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu ernalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v.ü.B. 60-100cm.

**A4** Der Saumstreifen, im Bereich der zu ernhaltenden Feldgehölzhecke, ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräutersamat 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 Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind vorgesehlagene Baumstandorte für Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm nachzubilden dargestellt.

**B1** Innerhalb der unter B1 festgesetzten Pflanzflächen ist ein auf die Breite abgestimmter «ein- mehrreihiger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung aus jeweils 3-7 Exemplaren einer bodenständigen Art anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu ernalten. Im Bereich der freiwachsenden Hecke beträgt der Pflanzabstand 1,5m x 2,00m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist mind. 2 x v.ü.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 ernalten.

**B2** Innerhalb der unter B2 festgesetzten Pflanzflächen sind, Im Abstand von mind. 12m ein Feld-Ahorn als Laubbaumhochstamm anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu ernalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. 3xv., m.B. 18-20cm St/U.

**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-/Rämm- oder Rankpflanzen zu begrünen. Je angefangene Meter Wandfläche sind mind. eine Pflanze zu verwenden.

**B4** Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB Ur.m. § 17 Abs.2 BauNVO sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen für intensive Begrünungsmaßnahmen mit mindestens 35cm Vegetationsaufschicht auf geeigneter Dachgartensubstratbasis plus Drähnschicht 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 ernalten.
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bepflanzte sind dauerhaft zu ernalten und zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung ist an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz der vorhandenen Laubbaum-Hochstämme, Mindestqualität 3 x v., 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 Regenwassersekanal 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
Bericht Nr. 180200301 vom 30. Juli 2018, ist entlang der Straße L19 ein Lärmschutzwall in HöhE von 5,00 m bezogen auf die OK, der angrenzenden Fahrbahn F19 zu errichten.

**11.2 Passive Maßnahmen**

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile der Gebäude im Bereich der mit Außenlärmpegel La > 60 dB(A) festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete resultierende bewertende 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 – KRaum

La = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit KRaum= +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 geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom 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 L ES, des Bltm3/Ur3 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 geschossweise festgesetzt.

**Lärmkarte 1. La. ÉG. N:** Maßgebliche Außenlärmpegel La. im Erdgeschoss für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.




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




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




>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**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| P13 | 32110206.769 | 5662473.538 | P88 | 321102695.315 | 5662330.534 | P146 | 321102402.156 | 5662320.891 |
| P14 | 321102152.077 | 5662476.591 | P89 | 321102174.390 | 5662334.004 | P147 | 321102401.179 | 5662311.994 |
| P15 | 321102015.152 | 5662480.670 | P90 | 321102051.625 | 5662331.814 | P148 | 321102424.112 | 5662319.265 |
| P16 | 321101877.214 | 5662484.749 | P91 | 321101928.831 | 5662329.625 | P149 | 321102423.135 | 5662307.266 |
| P17 | 321101532.524 | 5662497.112 | P92 | 321101531.124 | 5662325.407 | P150 | 321102442.057 | 5662320.333 |
| P18 | 321100227.449 | 5662567.042 | P93 | 321101334.825 | 5662321.762 | P151 | 321102424.439 | 5662322.267 |
| P27 | 321101196.654 | 5662419.979 | P94 | 321101237.252 | 5662320.269 | P152 | 321102425.503 | 5662331.959 |
| P28 | 321101196.174 | 5662415.605 | P95 | 321101044.392 | 5662340.082 | P153 | 321102403.834 | 5662334.360 |
| P29 | 321101195.695 | 5662411.231 | P96 | 321101042.479 | 5662359.898 | P154 | 321102404.811 | 5662346.359 |
| P30 | 321101195.215 | 5662411.046 | P97 | 321101044.865 | 5662427.105 | P155 | 321101994.765 | 5662327.428 |
| P31 | 321101215.502 | 5662413.703 | P98 | 321101362.493 | 5662433.224 | P156 | 321101389.685 | 5662372.240 |
| P32 | 321101215.399 | 5662446.038 | P99 | 321101362.493 | 5662445.758 | P157 | 321101395.201 | 5662376.665 |
| P33 | 321102022.871 | 5662438.535 | P100 | 321102057.248 | 5662448.780 | P158 | 321101408.123 | 5662375.248 |
| P34 | 321102022.871 | 5662438.535 | P101 | 321102057.248 | 5662448.780 | P159 | 321101407.146 | 5662363.249 |
| P35 | 321102022.728 | 5662439.892 | P102 | 321102084.159 | 5662450.817 | P160 | 321101408.179 | 5662373.640 |
| P36 | 321102023.315 | 5662437.505 | P103 | 321102087.108 | 5662450.773 | P161 | 321102447.696 | 5662371.706 |
| P37 | 321102023.413 | 5662392.253 | P104 | 321102087.108 | 5662490.369 | P162 | 321102448.023 | 5662374.688 |
| P41 | 321102022.848 | 5662345.310 | P105 | 321102424.621 | 5662495.016 | P163 | 321102430.407 | 5662375.622 |
| P42 | 321102023.435 | 5662343.923 | P106 | 321102423.644 | 5662483.017 | P164 | 321102429.430 | 5662363.623 |
| P43 | 321102028.571 | 5662343.923 | P107 | 321102423.124 | 5662483.018 | P165 | 321102409.822 | 5662368.715 |
| P44 | 321102211.194 | 5662330.909 | P108 | 321104656.610 | 5662482.198 | P166 | 321102408.625 | 5662379.819 |
| P45 | 321102216.985 | 5662329.678 | P109 | 321104656.673 | 5662477.600 | P167 | 321102395.703 | 5662381.237 |
| P46 | 321102132.561 | 5662341.392 | P110 | 321104657.065 | 5662478.248 | P168 | 321102391.278 | 5662380.753 |
| P47 | 321102132.561 | 5662341.392 | P111 | 321104657.065 | 5662479.248 | P169 | 321102390.301 | 5662368.754 |
| P51 | 321102129.216 | 5662368.229 | P112 | 321104664.088 | 5662479.248 | P170 | 321102393.947 | 5662404.753 |
| P52 | 321102129.700 | 5662363.804 | P113 | 321104664.588 | 5662445.174 | P171 | 321102395.997 | 5662404.753 |
| P53 | 321102116.604 | 5662235.603 | P114 | 321104665.688 | 5662444.506 | P172 | 321102395.221 | 5662371.831 |
| P54 | 321102005.982 | 5662235.657 | P115 | 321104634.316 | 5662432.023 | P173 | 321102295.399 | 5662374.905 |
| P55 | 321101993.982 | 5662235.657 | P116 | 321104634.316 | 5662432.741 | P174 | 321102295.017 | 5662371.972 |
| P56 | 321101443.847 | 5662469.640 | P117 | 321104634.088 | 5662432.918 | P175 | 321102246.055 | 5662366.262 |
| P60 | 321102343.525 | 5662496.940 | P118 | 321103485.498 | 5662404.262 | P176 | 321102246.055 | 5662369.262 |
| P61 | 321102374.494 | 5662474.109 | P119 | 321103485.448 | 5662404.262 | P177 | 321102248.844 | 5662372.311 |
| P62 | 321102373.345 | 5662463.699 | P120 | 321103384.422 | 5662402.882 | P178 | 321102294.575 | 5662367.400 |
| P63 | 321102372.416 | 5662463.699 | P121 | 321103384.422 | 5662402.882 | P179 | 321102294.284 | 5662364.467 |
| P64 | 321102372.816 | 5662466.314 | P122 | 321103317.544 | 5662349.252 | P180 | 321103324.159 | 5662361.154 |
| P65 | 321102371.887 | 5662466.314 | P123 | 321103317.544 | 5662349.252 | P181 | 321103324.159 | 5662364.154 |
| P66 | 321102366.393 | 5662466.470 | P124 | 321103317.544 | 5662349.252 | P183 | 321104671.706 | 5662452.712 |
| P67 | 321102278.818 | 5662396.106 | P125 | 321103371.874 | 5662297.875 | | | |
| P68 | 321102278.818 | 5662396.106 | P126 | 321103376.238 | 5662296.178 | | | |
| P69 | 321102262.192 | 5662429.773 | P127 | 321103715.514 | 5662239.775 | | | |
| P70 | 321102262.192 | 5662429.773 | P128 | 321103715.514 | 5662242.775 | | | |
| P71 | 321102083.553 | 5662429.224 | P129 | 321103413.310 | 5662249.801 | | | |
| P72 | 321102086.404 | 5662486.242 | P130 | 321103393.396 | 5662267.904 | | | |
| P73 | 321102086.404 | 5662489.242 | P131 | 321103386.178 | 5662266.538 | | | |
| P74 | 321103344.757 | 5662486.849 | P132 | 321103386.178 | 5662257.840 | | | |
| P75 | 321103344.757 | 5662483.849 | P133 | 321103414.401 | 5662262.891 | | | |
| P76 | 321103352.127 | 5662484.198 | P134 | 321103414.401 | 5662267.813 | | | |
| P82 | 321102639.981 | 5662443.814 | P140 | 321103419.525 | 5662277.605 | | | |
| P83 | 321102639.981 | 5662440.814 | P141 | 321103419.525 | 5662280.123 | | | |
| P84 | 321102610.434 | 5662372.428 | P142 | 321103396.680 | 5662277.109 | | | |
| P85 | 321102610.434 | 5662369.428 | P143 | 321103396.680 | 5662274.109 | | | |
| P86 | 321102532.251 | 5662440.814 | P144 | 321103379.343 | 5662278.542 | | | |
| P87 | 321102532.251 | 5662443.814 | P145 | 321103384.263 | 5662322.855 | | | |

## 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 Satteld-, 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 Stoffdachgeschoss zusätzlich Pult- und abgewandte Pultdächer zulässig. Dächer mit Krüppelwalmdach sind zulässig, wenn die Höhe der Abwalmung in der senkrechten 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 Bauflucht 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 untergeordneter 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 von 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 am 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 Dachoberflächen 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 mauerwerksähnlichende 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 Lichteffekten 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 der 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 Gebäudeaußenkante bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die baulliche Anlage erschlossen wird.
Die Vorgärten sind auf mindestens 30 % ihrer Fläche wasserauhnahmefähig 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 Müllcontainerbehälter 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 wirksam sein. Eine Zunahme der Beeinflussung von Grundwasserständen im Planbereich kann daher nicht ausgeschlossen werden. Ansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen an den Grundwasserverhältnissen zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich außerhalb eines für Grundwasserentnahmen 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, Myther Str. 83 in 41836 Hückelhoven eingeholt werden.

**3.2 Bodendenkmäler**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Prospektion zur systematischen Untersuchung und Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes mit Sondagen durchgeführt, die Funde ergaben, die wissenschaftlich dokumentiert werden. Unabhängig hiervon wird auf die 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 LVRAmt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVRAmtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**3.3 Kampfmittel**

Zur Ermittlung der Kampfmittelthreiheit des Plangebietes wurde die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Rheinland, Außenstelle Aachen, mit einer Untersuchung und Ausfertigung einer Bescheinigung der Flächen beauftragt. Eine Untersuchung der Flächen lieferte folgendes Ergebnis: Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur eine Teilfläche von 345,431 m² wurde aufgrund von Störfaktoren im Eintreich 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. Insof