Bebauungsplan Nr. 02.3/2 " Oerather Mühlenfeld West"

Blatt 4 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 Ul.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 (Ver 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 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 dem zulässigen Vollgeschoss ist auch ein weiteres Geschoss zulässig, wenn es nach ausgewiesenen Maximalhöhe nicht Vollgeschoss ist. Dieses Geschoss ist antreiben mit allseitig gleich geneigtem Dächern oder im WA 2, 3, 4 und 5 zudem als Stoffgeschoss zulässig. Als Stoffgeschoss im Sinne dieser Festsetzung gelten Geschosse mit Flachdach (FD) oder flach geneigtem Pultdach oder abgerundetem 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 Tiefe von max. 3,0m, 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 landerrechtliche 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 ohne gemeinsame Zufahrt anschließen sind. Bei ausgedehnten Tiefgaragen (Großgaragen im Sinne der BauNVO) sind getrennte Zufahrten 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 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- mehrreiliger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung 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 2,0m. 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.

A2 Innerhalb der unter A2 festgesetzten Pflanzflächen ist je 250m²/1St. 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, Kräuterreintil 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 300m²/1St. bodenständiger Laubbaum-Hochstamm/Stammbusch anzupflanzen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt mind. HO, 3xv., m.B. 16-18cm StU.. Die Wiese ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräuterreintil 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.

A4 Der Saumstreifen, im Bereich der zu erhaltenden Feldgehölzhecke, ist mit einer Regelsaatgutmischung 8.1, Kräuterreintil 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 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 nachbrichtlich dargestellt.

B1 Innerhalb der unter B1 festgesetzten Pflanzflächen ist ein auf die Breite abgestimmter «ein- mehrreiliger Gehölzstreifen in gruppenartiger Zusammenstellung 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 2,0m. 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 ist 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 anzugrenzen, 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 i.V.m. § 17 Abs.2 BauNVO sind nicht überbaute Tiefgaragendächer für intensive Begrünungsmaßnahmen mit mindestens 35cm Vegetationsaufschicht auf geeigneter Dachgartensubstratbasis 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 (kein der Hauptersichtlieferungsstraße.
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 Ersatzbindung 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 Regenwassersnkanal 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 schallrechnischen Untersuchung, Kramer Schallbrechik GmbH
Bericht Nr. 1802003/01 vom 30. Juli 2018, ist entlang der Straße L19 ein Lärmschutzwall in HOhe 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 Schallbämm-Maße (erf. R', w.ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109 -2018 „Schallschutz im Hochbau" zu berechnen sind mit

R'w.ges = La - K_{Raum}

La = maßgeblicher Außenlärmpegel

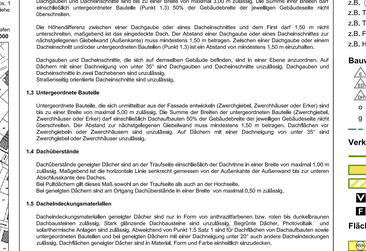
mit K_{Raum} =30 dB für Räume in Wohnungen die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind im Bereich der mit Außenlärmpegel La > 60 dB(A) festgesetzten Allgemeine Wohngebiete entsprechend ausgelegte fensterunabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann bei einem Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegelbereich La abgewichen werden.

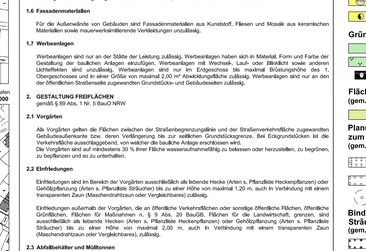
11.3 Zeichnerische Festsetzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 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 geschossweise festgesetzt.

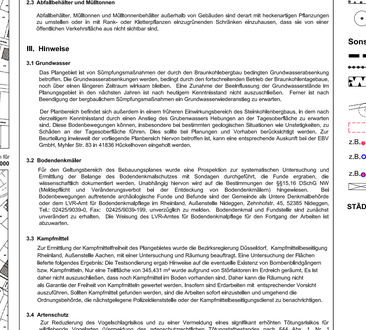
Lärmkarte 1. Lai. ÉG. N: Maßgebliche Außenlärmpegel Li. Im Erdgeschoss für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



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



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



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

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

P13	323159.759	5682473.938	P300	323151.615	5682517.578	P361	323104.741	5682620.516
P14	323152.077	5682476.591	P301	323150.973	5682517.279	P362	323104.262	5682653.543
P15	323123.152	5682485.670	P302	323150.877	5682519.079	P363	323104.264	5682655.619
P16	323127.809	5682487.356	P303	323144.873	5682528.529	P364	323111.750	5682664.864
P17	323128.000	5682487.425	P304	323143.013	5682531.168	P365	323114.000	5682663.000
P18	323244.350	5682445.445	P305	323143.013	5682551.168	P366	323127.156	5682663.646
P61	323127.494	5682474.109	P306	323145.419	5682551.682	P367	323131.182	5682664.824
P72	323188.454	5682468.242	P307	323145.267	5682554.528	P368	323143.371	5682666.980
P73	323154.063	5682479.898	P308	323122.029	5682521.567	P369	323149.788	5682668.435
P74	323154.063	5682479.898	P309	323122.029	5682521.567	P370	323150.000	5682668.500
P105	323124.621	5682486.016	P310	323127.905	5682522.875	P371	323152.219	5682740.165
P106	323149.163	5682485.556	P311	323175.271	5682571.814	P372	323155.360	5682736.153
P107	323148.000	5682485.500	P312	323175.271	5682571.814	P373	323157.000	5682734.000
P108	323148.000	5682485.500	P313	323174.741	5682622.198	P374	323187.647	5682684.525
P109	323146.675	5682477.600	P314	323153.741	5682626.270	P375	323178.370	5682646.040
P110	323147.065	5682477.240	P315	323152.469	5682646.599	P376	323140.139	5682679.632
P111	323140.021	5682473.310	P316	323128.938	5682634.491	P377	323140.242	5682680.581
P112	323139.000	5682473.000	P317	323128.938	5682634.491	P378	323140.242	5682680.581
P188	323127.355	5682542.726	P318	323129.555	5682801.943	P379	323147.505	5682801.405
P189	323122.610	5682574.136	P319	323127.685	5682827.000	P380	323140.906	5682835.737
P190	323125.382	5682583.833	P320	323124.312	5682825.551	P381	323148.413	5682858.587
P191	323122.430	5682546.787	P321	323122.322	5682850.782	P382	323147.951	5682863.444
P192	323121.000	5682546.000	P322	323121.000	5682850.000	P383	323147.951	5682863.444
P193	323118.202	5682606.476	P323	323122.214	5682798.023	P384	323151.885	5682744.833
P194	323123.829	5682608.978	P324	323133.739	5682802.540	P385	323176.167	5682755.088
P253	323123.581	5682628.400	P325	323138.954	5682825.257	P386	323152.697	5682760.557
P254	323119.186	5682614.045	P326	323135.434	5682842.845	P387	323325.921	5682779.379
P255	323121.000	5682614.000	P327	323135.132	5682844.357	P388	323313.000	5682829.000
P256	323221.032	5682750.470	P328	323129.132	5682839.309	P389	323313.222	5682829.929
P284	323221.204	5682753.047	P329	323143.925	5682831.272	P390	323310.506	5682755.079
P285	323228.152	5682771.816	P330	323153.663	5682833.293	P391	323303.359	5682747.928
P286	323222.892	5682773.183	P331	323153.042	5682834.655	P392	323305.985	5682751.383
P287	323221.000	5682773.000	P332	323152.000	5682834.000	P393	323305.000	5682751.000
P288	323217.335	5682808.812	P333	323147.899	5682819.219	P394	323331.006	5682766.185
P289	323213.342	5682863.499	P334	323133.408	5682792.951	P395	323338.982	5682764.121
P290	323212.000	5682863.000	P335	323132.000	5682792.000	P396	323338.000	5682764.000
P271	323202.540	5682872.000	P336	323138.758	5682779.758	P397	323324.278	5682809.891
P276	323234.895	5682833.176	P337	323138.582	5682779.758	P398	323270.420	5682835.546
P277	323235.000	5682833.000	P338	323139.000	5682779.000	P399	323243.000	5682834.000
P278	323251.102	5682908.004	P339	323165.382	5682765.619	P400	323239.344	5682764.334
P279	323251.000	5682908.000	P340	323165.382	5682765.619	P401	323234.221	5682763.138
P280	323251.000	5682908.000	P341	323165.759	5682765.156	P402	323234.221	5682763.138
P281	323281.446	5682937.305	P342	323160.919	5682755.156	P403	323257.914	5682769.075
P282	323281.000	5682937.000	P343	323160.919	5682745.754	P404	323246.300	5682806.000
P283	323292.579	5682968.004	P344	323145.895	5682812.636	P405	323243.586	5682792.554
P257	323292.000	5682968.000	P345	323145.895	5682812.636	P406	323239.000	5682792.000
P258	323293.000	5682968.000	P346	323145.723	5682829.258	P407	323209.893	5682670.180
P286	323193.410	5682628.405	P347	323145.540	5682796.288	P408	323196.912	5682739.339
P287	323193.000	5682628.000	P348	323145.540	5682796.288	P409	323196.192	5682740.667
P288	323355.778	5682959.331	P349	323145.030	5682795.551	P410	323037.800	5682788.144
P289	323355.000	5682959.000	P350	323145.030	5682795.551	P411	323037.800	5682788.144
P290	323363.948	5682967.974	P351	323142.000	5682797.000	P412	323320.000	5682662.000
P291	323359.283	5682968.447	P352	323145.479	5682698.345	P413	323323.589	5682719.015
P292	323359.000	5682968.000	P353	323145.479	5682698.345	P414	323323.589	5682719.015
P293	323375.589	5682968.652	P354	323128.962	5682640.924	P415	323346.252	5682756.939
P294	323375.000	5682968.000	P355	323128.962	5682640.924	P416	323346.252	5682756.939
P295	323376.176	5682967.294	P356	323121.444	5682611.812	P417	323103.214	5682667.710
P296	323369.644	5682941.379	P357	323121.444	5682611.812	P418	323103.214	5682667.710
P297	323369.000	5682941.000	P358	323121.000	5682607.000	P419	323102.275	5682674.534
P298	323364.941	5682918.199	P359	323121.29	5682602.204	P420	323102.251	5682685.387
P299	323367.289	5682916.367	P360	323121.000	5682618.266			

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 Stoffgeschoss zusätzlich Pult- und angleichende Pultdächer sowie Flachdächer 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.
Im Bauantrag/Anzeigeverfahren kann bei einem Einzelnachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegelbereich La abgewichen werden.

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 Dachbaustoffen zulässig. Stark glänzende Dachbaustoffe 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 anzugleichen. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie andere 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 Gebäudeseite 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 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 zulässig, 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 anhalten und nach Beginn der Grundwasserwiederanstieg Grundwasserstände im Bereich des Plangebiet bis ohne Einwirkung des Menschen wieder einstellen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen an Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Der Planbereich befindet sich außerhalb in einem frühoven 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 Urstoßgleisen, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Zur Beurteilung Irwieweit 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Prospektion zur systematischen Untersuchung und Ermittlung der Belange des Bodendenkmalschutzes mit Sondagen durchgeführt, die Funde ergraben, die wissenschaftlich dokumentiert werden. Unabhängig hiervon wird auf die Bestimmungen der §§15,16 DSchG NW (Meldepflicht und Verfeldungspflicht 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.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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 Auswertung 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 Entreich 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, jedoch ist unter Beachtung einer entspr