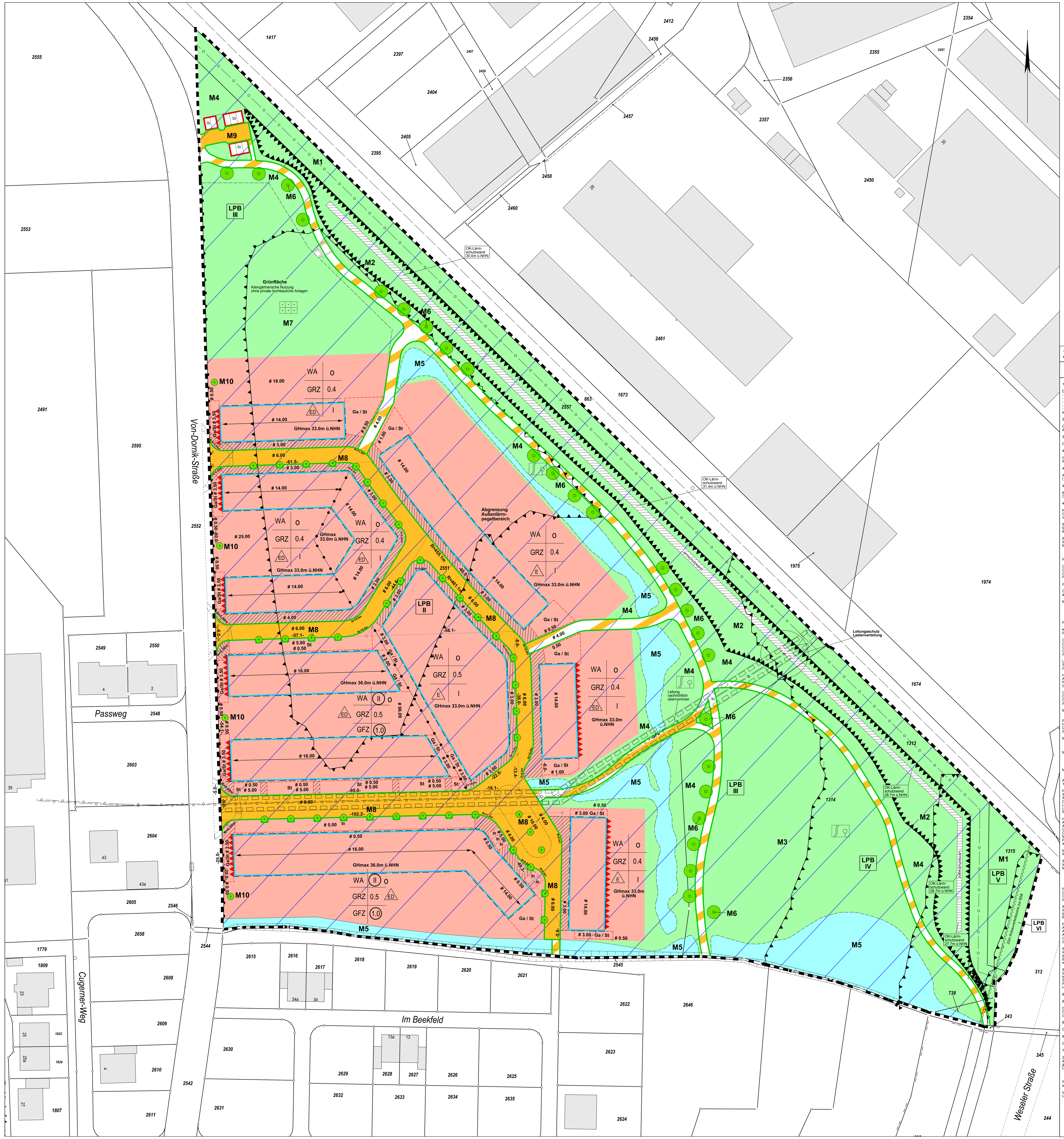

Zeichenerklärung der Festsetzungen und Darstellungen

Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 73 / 3. Änderung

1. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen,
sind nicht zulässig.

2. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW

Die ein Doppelhaus bildenden Gebäude sind in Bezug auf ihre Kubatur und Dachneigung sowie die Art der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Die Außenwände der ein Doppelhaus bildenden Gebäude sind in Bezug auf ihre Gestaltung, die Oberflächenstruktur sowie ihre Farbgebung aufeinander abzustimmen.

3. § 18 (1) BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe wird für Gebäude mit einem Vollgeschoss auf 33,00 Meter über NHN, für Gebäude mit zwei Vollgeschossen auf 36,00 Meter über NHN festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes.

4. § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die von der der jeweiligen Erschließung der Baugrundstücke dienenden öffentlichen Verkehrsflächen aus betrachtet rückwärtigen Baugrenzen durch überdachte und nicht überdachte Terrassen, Balkone sowie Wintergärten bis maximal 4 Meter überschritten werden. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen bzw. planungsrechtlichen Bestimmungen unberührt.

4.1

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die gesondert festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarageneinstellplätze). Einstellplätze bei Mehrfamilienhäusern oder sonstigen planungsrechtlich zulässigen Nutzungen mit entsprechendem Mehrbedarf müssen einzeln befahrbar sein.

4.2

Bei Einfamilienhäusern können einzelne Stellplätze außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen, wenn es sich dabei um einen mindestens 5 m langen Stauraum vor einem anderen zulässigen Stellplatz, einer Garage oder einem Carport handelt.

4.3

Nebenanlagen sind in den festgesetzten Vorgartenflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten, Zuwegungen sowie Einfriedigungen. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Notwendige Zuwegungen sind bis zu einer Breite von 1,30 Meter zulässig. Einfriedigungen in den festgesetzten Vorgartenflächen sind bis zu einer Höhe von 0,80 Meter über der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche zulässig.

5. § 9 (1) Nr. 15 und 16 i.V.m. Nr. 20 und 25 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Grünflächen bzw. Wasserflächen und Anpflanzen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

5.1
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung wohngebietsbegleitender Grünzug umgrenzten Maßnahmenflächen mit der Bezeichnung M1 bis M6 gilt im Einzelnen:
M1: Der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang der Bahnböschung und am Böschungsfuß der Bundesstraße B 58 ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode mit lebensraumtypischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 gleichartig zu ersetzen. Zusätzlich sind unter Berücksichtigung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche ergänzende 1-3-reihige Strauchpflanzungen entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs gemäß Pflanzliste 1 durchzuführen.

Pflanzliste 1: Sträucher/ Wildsträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel Rhamnus frangula Faulbaum
Corylus avellana Haselnuss Rosa canina Hundsrose
Crataegus monogyna Weißdorn Salix caprea Salweide
Prunus spinosa Schlehe

(Qualität: verpflanzte Sträucher 100-125 cm; Pflanzraster 1,5x1,5 m)

Die verbleibenden Flächen sind als extensive Mähwiesen bei 1- bis 2-maliger jährlicher Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu entwickeln (Ansaat RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern oder vergleichbar). Dabei hat der 1. Schnitt ab dem 15. Juni eines Jahres und der 2. Schnitt ab dem 15. September eines Jahres zu erfolgen. Auf der Wiesenfläche sukzessiv aufkommende Gehölze sind zu entfernen

M2: Die Nordost- und Ostböschung des Lärmschutzwalls (mit integrierter Lärmschutzwand) ist flächig mit lebensraumtypischen Großsträuchern (auf mindestens 90% der Böschungsflanke) und einzelnen Heistern II. Ordnung (auf maximal 10% der Böschungsflanke) mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Auf der südwest- und westexponierten Böschung ist durch die Auswahl verschiedener Pflanzgrößen und Pflanzabstände ein naturnah, stufig aufgebauter Strauchgürtel aus Klein-/ Normal- und Großsträuchern (auf insgesamt mindestens 50% der Böschungsflanke) und einzelnen Heistern II. Ordnung (auf mindestens 10% der Böschungsflanke) der Pflanzliste 2 mit Krautsaum (Ansaat RSM 7.1.2 oder vergleichbar; auf maximal 40% der Böschungsflanke, mit 2-schüriger Mahd entsprechend der Fläche M1) zu entwickeln. Zusätzlich sind im Norden des Lärmschutzwalls eine Baumgruppe mit mindestens drei und im Süden eine Baumreihe aus mindestens fünf Hochstämmen II. Ordnung/ Obstgehölzen einzubringen.

Pflanzliste 2: höhengestaffelte Strauch-/ Gehölzpflanzung mit Einzelbaumpflanzung

Klein-/ Normalsträucher (-3 m Höhe)
Prunus spinosaSchleheRosa canina Hundsrose

Großsträucher (3-7 (10) m Höhe)
Cornus mas Kornelkirsche Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Corylus avellana Hasel Rhamnus frangula Faulbaum
(Qualität: 2x verpflanzte Sträucher 100-125 cm; Pflanzraster 1,5x1,5 m)

Laubgehölze III. Ordnung (7-15 m Höhe)
Sorbus aucupariaEberesche
(Qualität: verpflanzte Heister 150-200 cm; Pflanzung im Abstand von 5-7 m untereinander)

Hochstämme II. Ordnung
Acer campestreFeldahorn Carpinus betulusHainbuche
Prunus avium VogelkirscheSorbus aucupariaEberesche
(Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 14-16 cm Stammumfang, Pflanzung im Abstand von 10 m untereinander)

Obstgehölze (heimische und historisch traditionelle Apfelsorten)
Croncels weißer Klarapfel Rheinischer Krummstiel Rote Sternrenette
Graue Herbstrenette Rheinische SchafsnaseRheinischer Winterrambour
(Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 12-14 cm Stammumfang, Pflanzung im Abstand von 10 m untereinander)

M3: Anlage und Entwicklung der Fläche als extensive 2-schürige Mähwiese analog der Fläche M1. Im Norden und Nordosten der Fläche sind im Bereich zulässiger Geländemodulationen zusätzlich rahmende Gehölzstrukturen lebensraumtypischer Arten in Form von flächigen Strauchpflanzungen mit Straucharten auf maximal 10% der Fläche und fünf Hochstämmen II. Ordnung/ Obstgehölzen gemäß Pflanzliste 2 und zwei Hochstämmen I. Ordnung gemäß Pflanzliste 3 einzubringen.

Pflanzliste 3: Einzelbaumpflanzung
Hochstämme I. Ordnung
Quercus roburStieleiche
(Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 14-16 cm Stammumfang, Pflanzung im Abstand von 10 m untereinander)

M4: Wege und Versickerungsmulden begleitende Flächen sind analog der Fläche M1 als extensive 2-schürige Mähwiese anzulegen und zu entwickeln. Zwischen den Flächen mit der Bezeichnung M5 und der Ostgrenze der Allgemeinen Wohngebiete sind auf mindestens 150 m Länge mindestens 2-reihige, 3 m breite freiwachsende Strauchhecken sowie auf mindestens 10% der Fläche M4 flächige Pflanzungen mit Klein-/ Mittelsträuchern sowie mindestens sieben Hochstämmen II. Ordnung/ Obstgehölzen gemäß Pflanzliste 2 vorzunehmen.

M5: Innerhalb der Fläche M5 sind unbefestigte Mulden zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers naturnah anzulegen und durch Ansaaten im Bereich der Sohlen und Böschungen (RSM 7.3 Landschaftsrasen Feuchtlagen oder vergleichbar) zu begrünen. Dimensionierung und Modulation der Versickerungsflächen mit Aufweitungen und grabenartigen Ausbildungen bleiben der Detailplanung Entwässerung/ Detailplanung Öhlmanns-Ley vorbehalten.
Zur Pflege der Mulden ist eine ein- oder zweijährliche Mahd im Herbst vorzunehmen. Aufkommende Gehölze im Sohlbereich sind zu entfernen. Im Südosten der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Wohngebietsbegleitender Grünzug gelegene Wasserfläche (Versickerungsmulde) ist im oberen Böschungsbereich zusätzlich mit mindestens acht Hochstämmen II. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen.

M6: Gemäß zeichnerischer Festsetzung sind außerhalb entlang der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad-/ Fußweg die Anpflanzung von insgesamt 24 Hochstämmen II. Ordnung gemäß Pflanzliste 2 sowie zwei Hochstämmen I. Ordnung der Pflanzliste 3 jeweils einer Sorte vorzunehmen.

Alle Gehölzpflanzungen und Ansaatflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Verwendung von standortgerechten, nicht lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen von maximal 10% gemäß Pflanzliste 4 sind zulässig.

Pflanzliste 4: standortgerechte, nicht lebensraumtypische Gehölze
Sträucher
Amelanchier lamarckiiFelsenbirne Ribes nigrum Johannisbeere
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn Rosa gallica Essigrose
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster Rosa rugosa Apfel-/ Kartoffelrose
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Viburnum opulusGemeiner Schneeball
Ribes aureum Gold-Johannisbeere

Heister / Hochstämme I. bis III. Ordnung
Acer campestre ´Elsrijk´ Feldahorn Salix alba Silberweide
Alnus glutinosa Schwarzerle Sorbus domesticaSpeierling
Crataegus ´Carrierei´ Apfeldorn Sorbus torminalis Elsbeere
Crataegus crus-galli Hahnendorn Sorbus aria Mehlbeere
Malus sylvestris Wild-/ Holzapfel Tilia cordata Winterlinde
Pyrus pyraster Wildbirne
sowie heimische und historisch traditionelle Obstgehölze

Maßnahmen gegen Wildverbiss sind zu berücksichtigen.
Weitere Details bleiben einer landschaftspflegerischen Ausführungsplanung vorbehalten.

5.2
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung kleingärtnerische Nutzfläche mit der Bezeichnung M7 gilt:
M7: Die Fläche dient der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung. Bauliche Anlagen (als Gartenhaus/ Abstellraum zur Unterbringung von Gartengeräten sowie Stromanschluss/ Wasserversorgung) sind als gemeinschaftlich zu nutzende untergeordnete Anlagen auf maximal 70 m² der Gesamtfläche der Fläche M7 zulässig. Erforderliche Wege sind unbefestigt auszuführen. Entlang der Nord- und Ostgrenze ist im Übergang zur Öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Wohngebietsbegleitender Grünzug eines fußläufigen Zugangs die Anpflanzung einer Schnitthecke (Endzustand maximal 0,5 m breit und maximal 2 m hoch) mit Gehölzen der Pflanzliste 5 auf insgesamt mindestens 105 m Länge vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Bauliche Anlagen und das Anpflanzen von Gehölzen im Bereich der künftigen Gartenparzellen sind unzulässig. Einzelheiten werden in einer Benutzungsordnung bzw. in Pacht-/ Mietverträgen zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Nutzern geregelt.

Pflanzliste 5: Schnitthecken
Carpinus betulus HainbucheFagus sylvatica Rotbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
(Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen)

5.3
Innerhalb der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen klein-/ mittelkronige Laubbäume einer Art bzw. Sorte (Maßnahmenbezeichnung M8) gemäß Pflanzliste 6 innerhalb mindestens 6 m² großer Pflanzbeete anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat fachgerecht unter Berücksichtigung der Einbringung entsprechenden Bodensubstrats sowie ausreichender Belüftung/ Regenwasserversickerung zu erfolgen. Die Pflanzbeete sind bodendeckend als Wiese/ Rasen/ Staudenbeet oder mit bodendeckenden Kleingehölzen anzulegen und gegen Überfahrungen zu sichern.

Pflanzliste 6: Straßenbäume, Parkplatzbepflanzung
Acer campestre ´Elsrijk´ Feldahorn Gleditsia triacanthos ´Skyline´ Gleditschie
Acer platanoides ´Emerald Queen´/ ´Cleveland´ Spitzahorn Liquidambar styraciflua ´Moraine´Amberbaum
Acer rubrum Rotahorn Pyrus calleryana ´Chanticleer´ Stadtbirne
Crataegus ´Carrierei´ Apfeldorn Sorbus intermedia ´Brouwers´ Schwed. Mehlbeere
(Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 14-16 cm Stammumfang)

5.4
Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz (zweckentsprechende Anlage der kleingärtnerischen Nutzflächen) sind mindestens zwei klein-/ mittelkronige Laubbäume einer Art bzw. Sorte (Maßnahmenbezeichnung M9) gemäß Pflanzliste 6 innerhalb mindestens 6 m² großer Pflanzbeete anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat fachgerecht unter Berücksichtigung der Einbringung entsprechenden Bodensubstrats sowie ausreichender Belüftung/ Regenwasserversickerung zu erfolgen. Die Pflanzbeete sind bodendeckend als Wiese/ Rasen/ Staudenbeet, mit bodendeckenden Kleingehölzen oder mit Sträuchern der Pflanzliste 2 bzw. 4 anzulegen und gegen Überfahrungen zu sichern.

5.5
In den Allgemeinen Wohngebieten ist der nicht überbaubare Freiflächenanteil (mindestens 40% bzw. 25% der jeweiligen Grundstücksfläche) mit natürlichen Elementen und Strukturen dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen. Weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten der Pflanzlisten durchgeführt werden. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig. Zusätzlich sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen klein-/ mittelkronige Laubbäume einer Art bzw. Sorte (Maßnahmenbezeichnung M10) gemäß Pflanzliste 6 innerhalb mindestens 6 m² großer Pflanzbeete anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Darüber hinaus ist auf den privaten Grundstücken innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm je Grundstück gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang), dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. § 9 (1) Nr. 14 und 25 BauGB in Verbindung mit § 44 LWG NRW

6.1

Die im Plangebiet auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassermengen sind örtlich zu versickern (z.B. Dachflächen, PKW-Stellplätze, nicht versiegelte Grundstücksbereiche). Die Regenwasserbeseitigung soll in dezentralen Versickerungsanlagen entsprechend den Allgemein anerkannten Regeln der Abwassertechnik (z.B. ATV-Arbeitsblatt A 138) erfolgen.

6.2

Der Einsatz von Sickerschächten ist unzulässig.

6.3

Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen mit Flachdächern sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.

7. § 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB - Immissionsschutz

Zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und/oder Schienenverkehr müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume bei der Errichtung, baulichen Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges aufweisen. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel ist über Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung festgesetzt.

Lärmpegelbereich (DIN 4109)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
II	60
III	65

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Geräuschquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R´w.ges zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG)

Vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO)

Vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)
Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018)

In der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 4216)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)

Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.W.v. 13.03.2020

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)

In der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)

In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

Vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, 716)
Zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass - AbstErl,NW)

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659)

Kennzeichnungen

Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (aufgrund der Überschwemmungsgefahr) erforderlich sind.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich ist innerhalb eines Risikogebiets i.S. des § 78b Abs. 1 WHG gelegen. Gewässer mit potenziellem signifikanten Hochwasserrisiko für Alpen sind gemäß dem Kommunensteckbrief Alpen (12/2015) Hochwasserrisikomanagementplanung NRW (Bezirksregierung Düsseldorf) die Alpsche Ley - Umleitung, Rhein, Xantener Altrhein/ Alpsche Ley / Schwarzer Graben.

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

I = Zahl der Vollgeschosse
(II) = Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
z.B. 0.4 = Grundflächenzahl
(1.0) = Geschoßflächenzahl

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
- gepl. Lärmschutzwand
- z.B. GHmax 33.0m ü.NHN — Maximale Gebäudehöhe
- St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen. (§9 (1) Nr.4 BauGB)
- Abgrenzung Außenlärmpegelbereich
- Nutzungsartengrenze
- Mit Geh-Fahr-u. Leitungsrechten zu belastende Fläche §9(1) Nr. 21 u. (6) BauGB
- Vorgartenfläche
- M1-M10 — grünordnerische Festsetzungen

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg/Radweg

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 (6a) BauGB

- Risikogebiet ohne technischen Hochwasserschutz
- unterirdische Versorgungsleitung

Planungen u. Nutzungsregelungen
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

- Anbauverbotszone B-58

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- ED — Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- E — Nur Einzelhäuser zulässig

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Immissionsschutz
- Lärmschutzwall/-wand

Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Wohnbegleitender Grünzug
- Kleingärtnerische Nutzfläche
- Anzupflanzende Bäume

Wasserflächen
§ 5 (2) Nr. 7 und (4), §9(1) Nr.16 u. (6) BauGB

- Wasserflächen

Sonstige Darstellungen

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Elektrizitätsleitung
- Vorhandene Bebauung

Hinweise

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.
- Bei der Herstellung von Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser muss ein Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasser von 1 Meter berücksichtigt werden.
- Eine Wagenwäsche auf den Grundstücks- und Verkehrsflächen ist unzulässig.
- Der Abstand von Versickerungsanlagen zu unterkellerten Gebäuden sollte mindestens 6 Meter betragen.
- Für die Errichtung, wesentliche Änderung oder die Beseitigung von baulichen Anlagen in und an Gewässern ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 22 LWG erforderlich, für die der Kreis Wesel als Untere Wasserbehörde zuständig ist.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen hinsichtlich Kampfmittel empfohlen.
Vor Umsetzung von Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren die Belange des Kampfmittelräumdienstes entsprechend zu berücksichtigen. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen) - wie das gesamte Gemeindegebiet Alpen - in der Erdbebenzone 0, der Untergrundklasse T.
- Es wird empfohlen, eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,60 m, gemessen ab fertiger Straßenhöhe, nicht zu überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweils fertiggestellte Straßenhöhe mittig des Baugrundstücks.
- Bei der Herstellung von Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ist versickerungsfähiges Material zu verwenden.
- Auf die Bestimmungen der §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde ist die Gemeinde Alpen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der im Bebauungsplanbereich verlaufenden Versorgungsleitungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) gefährden. Baumstandorte entlang der Versorgungsleitungen sind mit der jeweiligen Betreibern abzustimmen.
- Die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NRW zum Brandschutz und zur öffentlichen Sicherheit sind bei der Planung zu berücksichtigen.
- Es wird empfohlen, den Baugrund auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.
- Der Planbereich liegt im Verbandsgebiet des Deichverbands Duisburg-Xanten.
- Der Geltungsbereich liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsanlage Marienbaum.
- Auf mögliche Emissionen der nördlich verlaufenden Bahnanlage wird hingewiesen.
- Es wird empfohlen, schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und Grundrissgestaltungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzusehen.
- Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Zudem besteht eine Betroffenheit ab einem mittleren Hochwasser (HQ100).
- Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Teil des Umweltberichts erarbeitet. Die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen und Flächen als naturschutzrechtlicher Ausgleich werden, sofern nicht im Bebauungsplan festgesetzt, in der Begründung und im Umweltbericht als externe Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Entwurfsfassung benannt. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einem Grundstück am Mühlenweg, Gemarkung Bönninghardt, Flur 2, Flurstück 621. Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Alpen. Ebenfalls wurden die Maßnahmen bereits erbracht. Daher wurden sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen i.S. des § 1a Abs. 3, S. 4 BauGB erbracht.
- Für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF) mit folgendem Ergebnis erstellt: Für die im Geltungsbereich als vorkommend recherchierten und in NRW planungsrelevanten Arten sind grundsätzlich keine Verbotstatbestände erfüllt. Es wurden zum Schutz potenziell betroffener ubiquitärer Vogelarten ("Allerweltsarten") geeignete Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die eine zeitliche Regelung bezüglich Gehölzentnahmen beinhalten. Dies dient dem Individuenschutz der gehölzbrütenden Vögel. Unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind auch für die ubiquitären und in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG kann entfallen.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist das Fällen und Beseitigen von Baum- oder Strauchstrukturen im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres verboten. Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Alpen wird verwiesen.
- Es wird empfohlen, je Baugrundstück mindestens einen Nistkasten für Singvögel, Schwalben oder Fledermäuse dauerhaft anzubringen.
- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art sowie sonstige Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei der Gemeinde Alpen, Rathaus, Abteilung Bauen, Planen, Umwelt, Rathausstraße 5 in 46519 Alpen, während der Dienststunden eingesehen werden.

Vermerke zum Planverfahren

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsbestimmungen.
Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.

Moers, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung
Gemeinde Alpen
- Fachbereich 3 -
Der Bürgermeister

Alpen, den

Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss wurde am örtsüblich bekanntgemacht.

Alpen, den

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan und seine Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Alpen, den

(Bürgermeister)

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Alpen, den

(Bürgermeister)

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten und wird im Rathaus in Alpen , Rathaustraße 5, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Alpen, den

(Bürgermeister)

3. Änderung
Bebauungsplan Nr. 73
"Alpen-Ost"

Gemarkung Alpen Flur 3

Zu diesem Plan gehören:

Entwurf	Maßstab 1 : 500	1. Ausfertigung
Gez. Verm.Büro Müller/Keuter	Zeichn.-Nr.	