

Planzeichenerklärung

(§ 9 Abs. 1 BauGB / BauNVO)

Nachstehende Maßangaben sind beispielhaft; zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 2.1)

OK 43,0 Oberkante Gebäude in Meter über NHN, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze

 überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie

 öffentliche Verkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

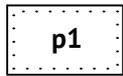
 Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

 Elektrizität

6. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z. B. p1)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Flächen für Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Flächen für Tiefgaragen
(siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 6.1)

Zweckbestimmung:

TGa Tiefgarage

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

9. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

z.B. 69,0

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)
(siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 8.1)

10. Dachform

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauONRW)

FD Flachdach (FD) (bis zu 5° Dachneigung)

11. Sonstige Planzeichen



Vorgartenzonen (siehe Örtliche Bauvorschriften II Nr. 1.4)

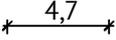


Bereich mit vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen
(siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 4.1)



Ausschluss von Balkonen
(siehe Textliche Festsetzungen I Nr. 2.2)

Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter

	Basisgrenzpunkt für den geodätischen Aufbau des Planungsrechts des Bebauungsplan
	Bemaßung in m
	Parallelbemaßung in m
	Radius in m
	Zwei Linien verlaufen rechtwinklig zueinander
	Geradheitszeichen

Bestandsangaben und Kartensignaturen

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude oder Garagen
	Topografische Umrisslinie
	vorhandene Bäume
	vorhandener Kanaldeckel
	vorhandener Einlauf
	vorhandene Höhe in Meter über NHN

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und deren Zufahrten, inklusive der Einhausung von Zufahrten, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

2.2 Ausschluss von Balkonen

An Fassaden, die entlang der mit  gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, sind in einer Tiefe von 3,0 m zur Baugrenze Außenwohnbereiche wie Balkone, Dachterrassen und Loggien nicht zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte

2.3.1 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNNH), Bezugssystem DHHN2016 (HST 170). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.2 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (OK) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Überschreitung der Gebäudehöhe

2.3.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch technische Anlagen wie z. B. Treppenhäuser, Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 1,00 m zulässig. Die Gestaltungsvorschriften (Ziffer II Nr. 1.1) sind zu beachten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3 Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA ist eine Überschreitung der Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, durch Balkone oberhalb des Erdgeschosses jeweils auf einer Breite bis zu 5,00 m um bis zu 1,50 m zulässig, wenn hierdurch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des Baugrundstücks nicht überschritten wird. Die Balkone müssen mindestens 0,8 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

4.1 Für Gebäude, die auf den mit  gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel von bis zu 90° zu diesen stehen bzw. errichtet werden, beträgt die Tiefe der Abstandsfläche jeweils die in der Planzeichnung angegebene Tiefe im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NRW. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Dies gilt auch für im Sinne des § 23 BauNVO in geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze vortretende untergeordnete Gebäudeteile sowie Balkone, Umwehrungen und Geländer. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

5 Nebenanlagen

- 5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für überdachte Fahrradabstellanlagen nur außerhalb der Vorgartenzone zulässig. Standorte für Abfallsammelbehälter, nicht überdachte Fahrradabstellplätze und Spielgeräte sind allgemein zulässig. Andere Nebenanlagen sind unzulässig. Die Vorschriften für Anpflanzungen und zur Gestaltung sind zu beachten. (Ziffer I Nr. 9.1 und II Nr. 1.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

6 Stellplätze und Tiefgaragen

- 6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Außenbeleuchtung

- 7.1.1 Im Außenraum sind nur warme Lichtfarben von maximal 3000 Kelvin und mit einer bewegungsabhängigen Zeitsteuerung zulässig. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein mit einer maximalen Abweichung von 30° von der Vertikalen. Fassadenbeleuchtungen sind nicht zulässig mit Ausnahme von Hauseingangs- und Terrassenbeleuchtungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Schutz vor Vogelschlag an Glas

- 7.2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gilt zum Schutz vor Vogelschlag generell:

- Freistehende Glaselemente, Verglasungen im Außenraum und Verglasungen, die eine Durchsicht auf dahinter liegende Freibereiche ermöglichen bzw. eine scheinbare Durchfliegbarkeit in die Räume hinter den Scheiben visualisieren (Absturzsicherungen, Lärm- und Windschutzwände, Balkon- und Loggienverglasungen, Eckverglasungen auch bei Wintergärten o. ä.), sind nur zulässig, wenn durch die Einhaltung der in Ziffer I Nr. 7.2.2 bis 7.2.8 genannten Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente ist auf maximal 8 % zu begrenzen, bei Isolierverglasung darf der Außenreflexionsgrad maximal 15 % betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

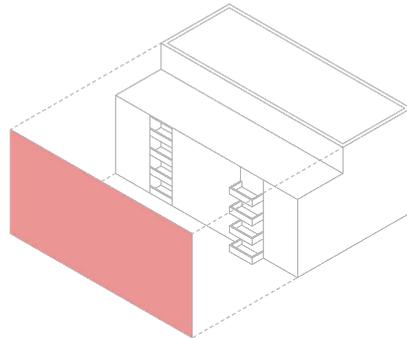
- 7.2.2 Für Glasflächen in Fassaden, die entlang der in der Nebenzeichnung mit **A** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.6 und 7.2.7 mit einer Größe $>3 \text{ m}^2$ in diesen Fassaden sind nur zulässig, wenn durch die Einhaltung der in Ziffer I Nr. 7.2.8 genannten Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 3 m^2 hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Der Anteil der unmarkierten Glasflächen darf insgesamt nicht mehr als 25 % der Fassadenfläche im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.5 betragen.

- 7.2.3 Für Glasflächen in Fassaden, die entlang der in der Nebenzeichnung mit **B** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

- Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.6 und 7.2.7 mit einer Größe $>6 \text{ m}^2$ in diesen Fassaden sind nur zulässig, wenn durch Einhaltung der in Ziffer I Nr. 7.2.8 genannten Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Flächenanteile, die über 6 m^2 hinausgehen, für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Der Anteil der unmarkierten Glasflächen darf insgesamt nicht mehr als 25 % der Fassadenfläche im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.5 betragen.

- 7.2.4 Für Glasflächen in Fassaden, die entlang der in der Nebenzeichnung mit **C** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel kleiner als 90° zu diesen Baugrenzen errichtet werden, gilt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
- Der Anteil der unmarkierten Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.6 und 7.2.7 darf insgesamt nicht mehr als 75 % der Fassadenfläche im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.5 betragen.
- 7.2.5 Als Fassadenflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.2 - 7.2.4 gelten die zweidimensionalen Projektionsflächen (Ansicht) zwischen der Geländeoberfläche und der Traufkante bzw. Attikaoberkante und den seitlichen Gebäudekanten.



Rot = zu berücksichtigende Fassadenflächen

- 7.2.6 Glasflächen von Fenstern im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.2 - 7.2.4 sind zu berechnen aus dem Öffnungsmaß in der Wand nach Fertigstellung abzüglich eines pauschalen Wertes von 10 % der Größe der Öffnung für den Rahmen.
- 7.2.7 Glasflächen im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.6, einschließlich der Rahmen von Fenstern, die einen Abstand von weniger als 30 cm zueinander besitzen, gelten als zusammenhängende Flächen.
- 7.2.8 Geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen im Sinne von Ziffer I Nr. 7.2.2 - 7.2.4 gegen Vogelschutz sind die Verwendung von halbtransparenten oder nicht transparenten Materialien oder folgende Glasmarkierungen in schwarz auf der Außenseite der jeweiligen Glasscheibe:
 Punkte mit einem Mindestdurchmesser von 9 mm und einem Maximalabstand sowohl horizontal als auch vertikal von 90 mm, vertikale schwarze Streifen mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem Maximalabstand von 95 mm oder horizontale Streifen mit einer Mindestbreite von 5 mm und einem Maximalabstand von 50 mm. Sonstige Muster oder sonstige technische Vorkehrungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie eine vergleichbare Wirksamkeit aufweisen bzw. dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

8 Immissionsschutz

8.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach Gleichung (6) gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist. (Quelle: DIN 4109-1 Kapitel 7; Stand: Januar 2018). Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist dabei der Planurkunde anhand Isophonen-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben zu entnehmen. Zwischen zwei Isophonen-Linien gilt der jeweils höhere Pegelwert. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.2 Schutz der Nachtruhe
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA sind zum Schutz vor Verkehrslärm für Schlafräume fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass nachts an den Fassaden Beurteilungspegel (Außenpegel Verkehrslärm) kleiner gleich 45 dB(A) vorliegen oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegeln von kleiner gleich 45 dB(A) nachts) her belüftet werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1 Begrünung der Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen
- 9.1.1 Alle Dachflächen der obersten Geschosse sind dauerhaft zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht muss insgesamt 12 cm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.1.2 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- 9.1.3 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, soweit sie für erforderliche Dachöffnungen, technische Einrichtungen oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden. Der Anteil der begrüneten Dachflächen darf jedoch 70 % nicht unterschreiten.
- 9.2 Begrünung von Tiefgaragen
- 9.2.1 Tiefgaragen, soweit diese nicht durch Gebäude überbaut sind, sind mit einer standortgerechten Vegetation flächendeckend intensiv zu begrünen. Sie sind mit einer durchwurzelbaren Substratauflage mit einer Mindestaufbaudicke von mindestens 0,80 m inklusive Drainschicht zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 9.2.2 Innerhalb eines Abstands von 3,0 m zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie parallel zur Abgrenzung der Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf die Mindestaufbaudicke von Tiefgaragen gemäß Ziffer I Nr. 9.2.1 um maximal 0,40 m reduziert werden.
- 9.2.3 Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2.4 Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Bereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Spritzschutz, Zuwegungen, Treppenhäuser, Ein- und Ausfahrten, Sandflächen und Fallschutzbereiche in Spielbereichen, Fahrradstellplätze, Müllauffstellflächen oder für Terrassen und Loggien genutzt werden.
- 9.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9.3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung p1 bis p3 sind bodendeckend zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.3.2 Innerhalb der mit p1 und p3 bezeichneten Flächen sind jeweils zwei Laubbäume mit einer Endwuchsgröße zwischen 12 m und 18 m Höhe und mindestens 6 m Kronendurchmesser zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 9.3.3 Innerhalb der mit p2 gekennzeichneten Fläche ist ein Laubbaum mit einer Endwuchsgröße von mindestens 12 m Kronendurchmesser zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen), zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- 9.4 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 9.4.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume einschließlich ihrer Wurzelbereiche dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Bei Abgang ist ein Laubbaum mit einer Endwuchsgröße von mindestens 15 m zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 -20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

1 Gestalterische Festsetzungen

1.1 Technische Anlagen

- 1.1.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 1.1.2 Technische Anlagen auf Dächern von Gebäuden sind so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. (Ziffer I Nr 2.3.3) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.2 Einfriedungen von Grundstücken

- 1.2.1 Entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Hecken der nachstehenden Pflanzliste in einer Höhe bis maximal 0,80 m über Gelände zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Pflanzliste:

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Gemeiner Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Berberitze (<i>Berberis i.A.</i>)
Ovalblättriger Liguster (<i>Ligustrum ovalifolium</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)

- 1.2.2 Parallel zu Hecken gemäß Ziffer II Nr. 1.2.1 sind auf der straßenabgewandten Seite in einem Abstand von mindestens 0,60 m zur Grundstücksgrenze offene Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune) in einer Höhe bis maximal 0,6 m über Gelände zulässig. Die Einfriedungen müssen geeignet sein, ein Durchwachsen der Hecke zu ermöglichen. Sichtschutzelemente sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
- 1.2.3 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind als Einfriedungen nur offene Einfriedungen (ohne Sichtschutzelemente oder Einflechtungen) zulässig. Ziffer I Nr. 9.4.1 ist zu beachten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

1.3 Einfriedung und Einhausung von Abfallbehältern

- 1.3.1 Standorte für Abfallsammelbehälter, die sich innerhalb der Vorgartenzonen befinden, sind vollständig einzuhausen. Zwischen der Einhausung und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hecke von 0,50 m Breite aus Pflanzarten der unter Ziffer II Nr. 1.2.1 stehenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Höhe dieser Hecke muss abweichend von Ziffer II Nr. 1.2.1 der Höhe der Abfallsammelbehälter entsprechen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

1.4 Vorgartenzonen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzonen dürfen für die Errichtung notwendiger Anlagen (inkl. Zufahrten und Zuwegungen) nur zu einem prozentualen Anteil von maximal 40 % befestigt werden. Die übrige Fläche ist vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen, vollständig wasserdurchlässig anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die flächige Gestaltung mit Kies-, Schotter-, Splitt- und Steinflächen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

III. Nachrichtliche Übernahmen

1 Hochwassergefahr

Das Plangebiet befindet sich in einem durch technische Einrichtungen vor Hochwasser geschütztem Bereich, der bei einem häufigen (HQ10), bei mittleren (HQ100) und bei extremen (HQ500) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen oder Überströmen der Hochwasserschutzanlage überschwemmt werden kann.

IV. Hinweise

1 Artenschutz

Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze sind auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zu beschränken. Zu den Rodungsarbeiten gehört auch das Entfernen von Gebüsch.

Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit mittels Ausleuchtung der Baustelle sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zu vermeiden.

2 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 16 und 17 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Moers (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hingewiesen werden.

3 Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe vor. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4 Baumschutzsatzung

Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers.

5 Grundwasser

Der maximale Grundwasserstand liegt bei ca. 21,10 m über Normalhöhennull (NHN). Bei langanhaltenden Regenfällen ist mit einem Grundwasserstand von 2,00 m bis 3,00 m unter Geländeoberkante (GOK) zu rechnen. Staunässe und Schichtenwasser im Erdreich können auftreten. Im Vorfeld von Erdarbeiten im Rahmen der Baumaßnahme ist zu klären, wohin das Wasser während der Bauarbeiten abgeleitet werden kann. Eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde ist entsprechend einzuholen.

Der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand ist bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) zu erfragen.

6 Sicherung gegen Erdbeben

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone der Stadt Moers Untergrundklasse 0/T zuzuordnen.

Es wird abweichend von der Zuordnung der Erdbebenklasse empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

7 Bergbau

Im Umfeld des Planvorhabens sind Unstetigkeitszonen vorhanden, die auch das o. g. Planvorhaben betreffen könnten. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist.

8 Aufstellen von Baukränen

Das Aufstellen von Baukränen innerhalb des Plangebietes ist im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg abzustimmen.

9 Einsichtnahme von Richtlinien und Regelwerken

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke, VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art Bezug genommen wird, können diese im Fachbereich 6, Stadt- und Umweltplanung, Bauaufsicht der Stadt Moers, Altes Rathaus, Rathausplatz 1, 47441 Moers, an jedem behördlichen Arbeitstag während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der z. Zt. gültigen Fassung.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der z. Zt. gültiger Fassung.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der z. Zt. gültigen Fassung.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der z. Zt. gültigen Fassung.
6. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), in der z. Zt. gültigen Fassung.
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der z. Zt. gültigen Fassung.
8. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in der z. Zt. gültigen Fassung.
9. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 662), in der z. Zt. gültigen Fassung.
10. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), in der z. Zt. gültigen Fassung.
11. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der z. Zt. gültigen Fassung.
12. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I. S. 1274), in der z. Zt. gültigen Fassung.