

I. Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet
Gemäß § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Sportwirtschaftsflächen sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und Spielzwecke.

Gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgenden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Gartenbauflächen
- Tankstellen

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

1) Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 16 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) im Bezugsystem DHHN016.

Bei baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäuhöhe (OK max.) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Auflagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,50 m überschritten werden können (siehe auch landsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1 zu Dachaufbauten).

Die festgesetzte zulässige Höhe des Untergeschosses (UG) darf durch die Errichtung von unterirdischen Nebenanlagen gem. § 5 (z.B. Spiegeltiefe) auf dem Deckenboden des Untergeschosses um maximal 2,50 m überschritten werden.

3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und durch Balkone um maximal 2,50 m zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung der Verkehrsflächen Kaplan-Hahn-Straße, Montzstraße und Bahnstraße sowie dreifach zu dem mit einem Geh- und Fahrrecht mit der Signatur (a und b) festgesetzten gewässerbegleitenden Uferweg ist nicht zulässig. Eine Überschreitung von Terrassen und feststehenden Bauelementen sowie die Einhausung von Terrassen mit Glaselmenten als Wintergärten sind unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Innerehalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der mit dem Planzeichen (D) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Teilgaragen sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen (D) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit UG zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für unterirdische Anlagen zulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Innerehalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für Abfallermebaltbehälter, (überdachte) Fahrradstellanlagen und Spielgeräte allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich UG) zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) sind unzulässig.

Innerehalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ebenfalls zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (b) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten.

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (c) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hieran ausgenommen ist die Unterbauung durch Teilgaragen- und/oder Kellerkellerhöhen in den mit der Signatur (a) und (b) festgesetzten Flächen.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Positive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach abschließende Beurteilung von schallschützenden Außenwänden nach DIN 4109-1 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ der Außenwände von schallschützenden Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterirdischen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpiegel $L_{w,ext}$ nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle:

Baugruben gemäß § 4 BauNVO	Für Außenräume in Wohnlagen, Überwintungsräume in Ferienaufenthaltsanlagen, Unterirdische und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$	$L_{w,ext} - 30$ dB	$L_{w,ext} - 35$ dB

Der maßgebliche Außenlärmpiegel $L_{w,ext}$ ist in der Planumskizze durch Linien mit beigefügten (dB(A)-Angaben) dargestellt. Das erforderliche bewertete Bau-Schallschuttmass ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzwertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpiegelwert. Die raumnutzungsabhängigen Richtwerte sind durch entsprechende Korrekturwerte gem. DIN 4109-2 (K_{ra} = Korrekturwert Außenlärm und ggf. $K_{w,ext}$ = Korrekturwert Außenlärmpiegel an unterschiedlichen Fassadenflächen) zu berücksichtigen.

Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in denen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bei gekippten Fenstern kein Innengeräuspegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, bzw. der Belegungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind schallschützende Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Außenaltzräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, sind zur schallschützenden Gebäudefassade auszurichten. Sofern dies aufgrund der Grundstücksdaten nicht ermöglicht werden kann, ist für die Wohnung, deren Außenaltzräume ausschließlich der schallschützenden Seite der Montzstraße, Kaplan-Hahn-Straße und Bahnstraße (Zeichnerisch festgesetzt im Plan mit dem Planzeichen $\Delta\Delta\Delta$), auszurichten, sich, ein mit dem Gebäude baulich verbundener Außenbereich (z.B. Loggia, Balkon) zu errichten, der nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig ist.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gatterliche für die Fassade ein geringerer Beurteilungspegel nachgewiesen wird.

7.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in den zur Montzstraße, Kaplan-Hahn-Straße und Bahnstraße ausgerichteten Gebäudeteilen (Zeichnerisch festgesetzt im Plan mit dem Planzeichen $\Delta\Delta\Delta$) die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schallschützenden Außenbereichen (z.B. Loggien und Balkone) nur mit zusätzlichen schallschützenden Maßnahmen (z.B. Schiebepanoramafenster, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallschützende Ausgestaltung der Balkonbrüstungen), die die Erhaltung eines Dauerschallschuttwertes von weniger als 32 dB(A) in diesen Außenbereichen sicherstellen, zulässig.

Von dieser Festsetzung darf abgesehen werden, wenn im bauverfahrensgerechten Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedriger äquivalenter Dauerschallschuttwert festgesetzt wird.

8. Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)

8.1 Uferandstreifen

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Uferandstreifen) ist die Errichtung schallschützender Gebäude (Planzitate B) und von mind. fünf Hochstämme laut Planzitate A eine innenräumliche dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Planzitate A (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

- Hornische und Kirschenbuche
- Laubbäume zur Uferbefestigung
- Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Ahorn glühend (Stieleiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)

Planzitate B (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

- Hornische Laubbäume zur Uferbefestigung
- Schöcher, mind. 2 x verpflanzt mit Ballen 120x150
- Salk (Aster)
- Salk purpurea
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)

Angepflanzte Bäume und Sträucher sind mit einer einjährigen Fertilisierungspflege und einer zweijährigen Entwicklungspflege zu entwickeln und zu pflegen. Der Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist zu ersetzen. Die Krautschicht ist mit Roggenstroh als Uferarm auszubilden.

8.2 Begründung von Flachdächern

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Stein- oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratschicht zzgl. Drainschicht vorzusehen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Davon ausgenommen sind:

- relevante Dachflächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke; jedoch nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
- relevante Dachflächen für technische Besichtigungselemente und
- relevante Dachflächen, die für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

8.3 Begründung von Freiflächen und Tiefgaragen

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen inkl. der Bereiche oberhalb der Teilgarage, soweit diese nicht baulich überdeckt sind, sind unverändert anzulegen und zu bepflanzen. Die Mindestbepflanzung muss mind. 0,2 m betragen, für Bäume mind. 1 m. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Tiefgarage usw. ist auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang, Zufahrt zur Teilgarage usw.) sowie Spielplatzflächen eine Verriegelung sowie die flächige Gestaltung und Begrünung der nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter o. A. Steinmaterial unzulässig.

Bei baulichen Anlagen ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäuhöhe (OK max.) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Auflagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technisch notwendige Aufbauten, um maximal 1,50 m überschritten werden können (siehe auch landsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1 zu Dachaufbauten).

Die festgesetzte zulässige Höhe des Untergeschosses (UG) darf durch die Errichtung von unterirdischen Nebenanlagen gem. § 5 (z.B. Spiegeltiefe) auf dem Deckenboden des Untergeschosses um maximal 2,50 m überschritten werden.

3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und durch Balkone um maximal 2,50 m zulässig, soweit landsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Eine Überschreitung der Baugrenzen in Richtung der Verkehrsflächen Kaplan-Hahn-Straße, Montzstraße und Bahnstraße sowie dreifach zu dem mit einem Geh- und Fahrrecht mit der Signatur (a und b) festgesetzten gewässerbegleitenden Uferweg ist nicht zulässig. Eine Überschreitung von Terrassen und feststehenden Bauelementen sowie die Einhausung von Terrassen mit Glaselmenten als Wintergärten sind unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Innerehalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der mit dem Planzeichen (D) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Teilgaragen sind nur innerhalb der mit dem Planzeichen (D) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit UG zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche für unterirdische Anlagen zulässig.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Innerehalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Standorte für Abfallermebaltbehälter, (überdachte) Fahrradstellanlagen und Spielgeräte allgemein innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (einschließlich UG) zulässig. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen) sind unzulässig.

Innerehalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ebenfalls zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (a) festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (b) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewässerunterhaltungspflichtigen zu belasten.

Die mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Signatur (c) festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

Die mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Hieran ausgenommen ist die Unterbauung durch Teilgaragen- und/oder Kellerkellerhöhen in den mit der Signatur (a) und (b) festgesetzten Flächen.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Positive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach abschließende Beurteilung von schallschützenden Außenwänden nach DIN 4109-1 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$ der Außenwände von schallschützenden Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterirdischen Raumarten und der maßgeblichen Außenlärmpiegel $L_{w,ext}$ nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle:

Baugruben gemäß § 4 BauNVO	Für Außenräume in Wohnlagen, Überwintungsräume in Ferienaufenthaltsanlagen, Unterirdische und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schallschuttmass $R_{w,ges}$	$L_{w,ext} - 30$ dB	$L_{w,ext} - 35$ dB

Der maßgebliche Außenlärmpiegel $L_{w,ext}$ ist in der Planumskizze durch Linien mit beigefügten (dB(A)-Angaben) dargestellt. Das erforderliche bewertete Bau-Schallschuttmass ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzwertes vom in der Plankarte ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpiegelwert. Die raumnutzungsabhängigen Richtwerte sind durch entsprechende Korrekturwerte gem. DIN 4109-2 (K_{ra} = Korrekturwert Außenlärm und ggf. $K_{w,ext}$ = Korrekturwert Außenlärmpiegel an unterschiedlichen Fassadenflächen) zu berücksichtigen.

Für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in denen zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) bei gekippten Fenstern kein Innengeräuspegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, bzw. der Belegungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind schallschützende Lüftungsanlagen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Außenaltzräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, sind zur schallschützenden Gebäudefassade auszurichten. Sofern dies aufgrund der Grundstücksdaten nicht ermöglicht werden kann, ist für die Wohnung, deren Außenaltzräume ausschließlich der schallschützenden Seite der Montzstraße, Kaplan-Hahn-Straße und Bahnstraße (Zeichnerisch festgesetzt im Plan mit dem Planzeichen $\Delta\Delta\Delta$), auszurichten, sich, ein mit dem Gebäude baulich verbundener Außenbereich (z.B. Loggia, Balkon) zu errichten, der nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig ist.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gatterliche für die Fassade ein geringerer Beurteilungspegel nachgewiesen wird.

7.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in den zur Montzstraße, Kaplan-Hahn-Straße und Bahnstraße ausgerichteten Gebäudeteilen (Zeichnerisch festgesetzt im Plan mit dem Planzeichen $\Delta\Delta\Delta$) die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schallschützenden Außenbereichen (z.B. Loggien und Balkone) nur mit zusätzlichen schallschützenden Maßnahmen (z.B. Schiebepanoramafenster, Ausgestaltung der Balkonbrüstungen oder schallschützende Ausgestaltung der Balkonbrüstungen), die die Erhaltung eines Dauerschallschuttwertes von weniger als 32 dB(A) in diesen Außenbereichen sicherstellen, zulässig.

Von dieser Festsetzung darf abgesehen werden, wenn im bauverfahrensgerechten Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedriger äquivalenter Dauerschallschuttwert festgesetzt wird.

8. Grünflächen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO)

8.1 Uferandstreifen

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Uferandstreifen) ist die Errichtung schallschützender Gebäude (Planzitate B) und von mind. fünf Hochstämme laut Planzitate A eine innenräumliche dichte Gehölzstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Planzitate A (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

- Hornische und Kirschenbuche
- Laubbäume zur Uferbefestigung
- Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- Ahorn glühend (Stieleiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)

Planzitate B (Vorschlagsliste, nicht abschließend):

- Hornische Laubbäume zur Uferbefestigung
- Schöcher, mind. 2 x verpflanzt mit Ballen 120x150
- Salk (Aster)
- Salk purpurea
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)

Angepflanzte Bäume und Sträucher sind mit einer einjährigen Fertilisierungspflege und einer zweijährigen Entwicklungspflege zu entwickeln und zu pflegen. Der Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist zu ersetzen. Die Krautschicht ist mit Roggenstroh als Uferarm auszubilden.

8. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerkgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baurechnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

9. Schutz- und Niederschlagswasserabklärung

Das Schmutzwasser und Niederschlagswasser von Terrassen, Loggien und Zufahrten ist in die Mischwasserkanalisation des umgebenden Straßennetzes einzuleiten.

10. Erdarbeiten, Bodenbewegungen und Bodenabschutz

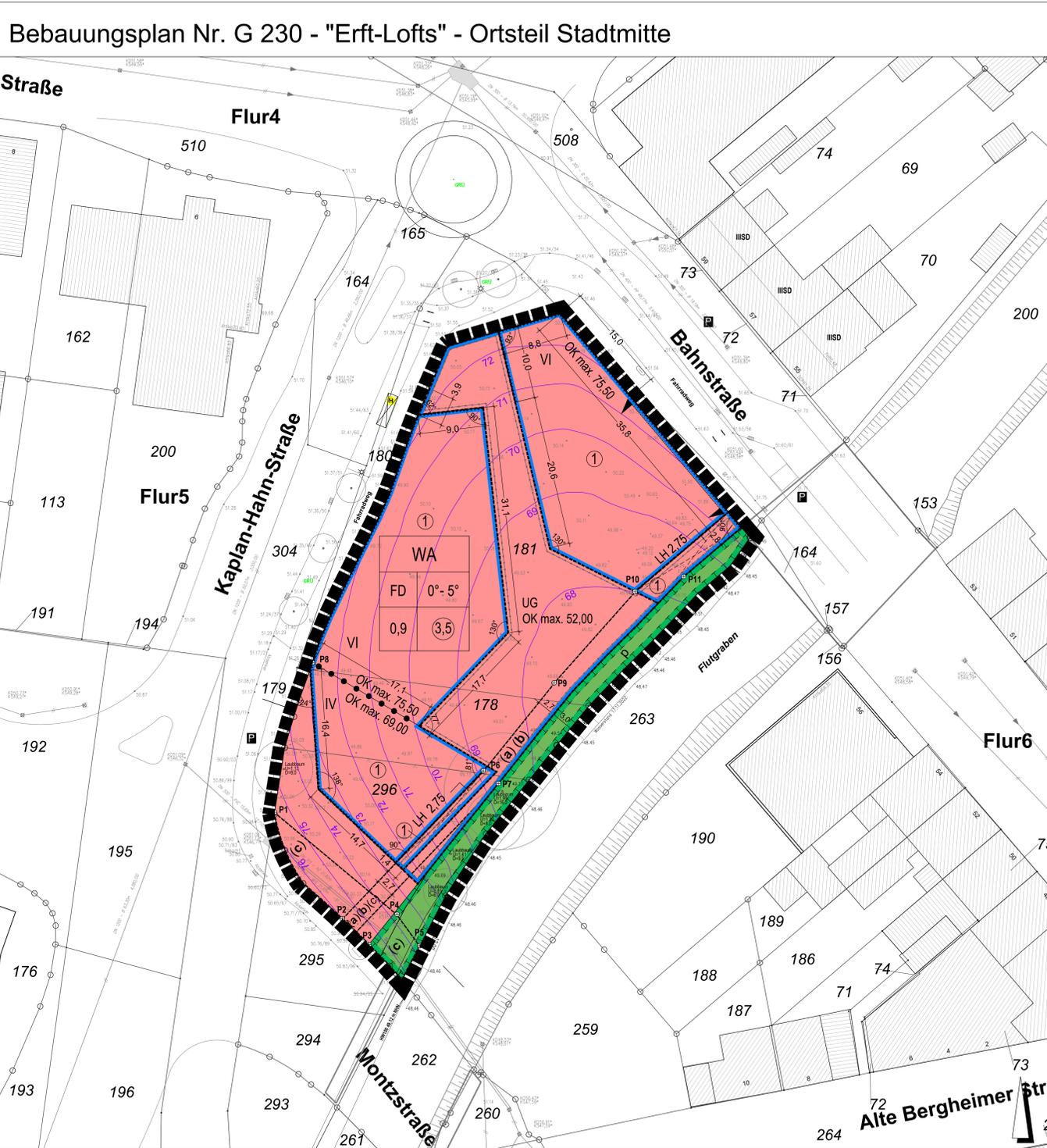
Sollten sich bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, so sind diese gemäß § 9 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBoSchG NRW) in Verbindung mit §§ 4 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) unverzüglich dem Rhein-Kreis Neuss als Untere Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Auffälligkeiten können geotechnische und/oder fertilitäts Auffälligkeiten (z.B. Treibstoffe oder Schornstein) sowie strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch Eintragung von Abfällen, sein.

11. Lärmschutz bei stationären Geräten

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Mini-Bischofdruckwerke o. A. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der Lärmschutz für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.08.2023 der Lärmschutzgemeinschaft Immissionschutz zu beachten. Der Lärmschutz ist auf der Internetseite der Lärmschutzgemeinschaft Immissionschutz veröffentlicht: <https://www.la-immissionschutz.de/>

12. Gesetze sowie untergesetzliche Normen

Die auf dieser Planumskizze genannten Gesetze sowie untergesetzlichen Normen (zum Beispiel DIN-Normen und VO-Richtlinien) können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Baugrundung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.



Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Verkehrsfähigkeit (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	Zeichenerklärung für Bestandsangaben	Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	Ein- und Ausfahrtsbreite Teilgarage	▲▲▲ Besondere Anforderungen an den Geräusch-Immissionschutz von Außenbereichen (im V. m. mit § 11)	FD Friedhof 0' - 5' Deckungsgrad, Alt-Minor- und Hochstamm	Wohngebäude oder Offenes Gelände Gebäude mit 4-8 und 9-12 Metern Hausnummer und Anzahl der Wohnungen	Baugesetz (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 263), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	Sonstige Planzeichen	Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Baumgesetz (BauNB) Baumgesetz (BauNB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Planzitatenerklärung (PlanZ): Planzitatenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW): Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 960), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2022 (GV. NRW. S. 400).	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Baugesetz (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 263), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Planzitatenerklärung (PlanZ): Planzitatenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW): Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 960), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2022 (GV. NRW. S. 400).	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Baugesetz (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 263), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Planzitatenerklärung (PlanZ): Planzitatenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW): Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 960), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2022 (GV. NRW. S. 400).	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Baugesetz (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 263), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Planzitatenerklärung (PlanZ): Planzitatenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW): Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 960), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2022 (GV. NRW. S. 400).	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Baugesetz (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 263), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Planzitatenerklärung (PlanZ): Planzitatenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.02.2022 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen	□ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des § 16 BauGB	<ul style="list-style-type: none"> 0' - 5' vor: Gebäudehöhe über NN 0' - 5' vor: Altfläche über NN 100-0 vor: Füllhöhe über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 0' - 5' vor: Höhe des Dachstuhldeck-putzes (Tafel) über NN 	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW): Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 960), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2022 (GV. NRW. S. 400).	
0,9 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)	private Grünfläche Zeichnerisch festgesetzt Uferandstreifen				