

# **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. W 56 „Am Heyerweg“**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 3) sind gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Die weiteren Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)**

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 kann gemäß § 16 (6) BauNVO bei der Errichtung von Reihenhäusern ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden, zugelassen werden.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.2 Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit Pultdächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) der höchste Punkt der Dachfläche maßgebend.

2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage ist die mittlere Höhenlage aus den in der Planzeichnung angegebenen Höhenpunkten über NHN (Normalhöhennull) der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsfläche in der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.

2.4 Gemäß § 16 (6) BauNVO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstige technisch notwendige Aufbauten) um maximal 1,50 m zulässig.

### **3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Eine Überschreitung der Baugrenzen im WA 1 bis WA 2 durch unselbstständige Gebäudeteile (z.B. Balkone oder Terrassenüberdachungen) sind gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO um bis zu 2,00 m zulässig. Die Einhaltung der Grundflächenzahl ist zu wahren.

### **4.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze nur in den speziell festgesetzten Flächen (St) zulässig.
- 4.2 Tiefgaragen einschließlich der erforderlichen Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im seitlichen Grenzabstand der Hauptgebäude sowie in den speziell festgesetzten Flächen (TGa) zulässig. Ausnahmsweise sind in der Fläche für Tiefgaragen (TGa) auch oberirdische Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- 4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen, die als „Vorgartenzone“ festgesetzt sind, sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. In der festgesetzten „Vorgartenzone“ sind ausnahmsweise Zufahrten zu Tiefgaragen zulässig sowie Stellplätze, wenn ein bauordnungsrechtliches Erfordernis besteht.
- 4.4 Garagen im Bauwuch von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Garagen stehen parallel zur Verkehrsfläche), müssen mit einem Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Werden Garagen mit der Zufahrtsseite zum Straßenraum angeordnet beträgt der Mindestabstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie 5,50 m.
- 4.5 In der festgesetzten „Vorgartenzone“ sind Nebenanlagen – mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO, Einhausungen von Abfallbehältern und Fahrradabstellanlagen – unzulässig. Sie sind ausschließlich an der, dem öffentlichen Raum abgewandten seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstückseinfriedung zu setzen.

### **5.0 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheit (2 WE) beschränkt. Dabei ist eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhaus als ein Wohngebäude definiert.

### **6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Stellplatzoberflächen und Garagenzufahrten sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z.B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflasterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

- 6.2 Die öffentliche Ausgleichsfläche ist mit ausschließlich strauchartig wachsenden Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzulegen. Zudem ist im Bereich der öffentlichen Ausgleichsfläche je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste D zu pflanzen. Die Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anlage von teilversiegelten Fußwegen ist zulässig.

**Pflanzliste A** (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Sträucher, v. Hei. 125-150 / 2 x v. Str. 60-100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**7.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018, entsprechend den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Bau-Schalldämmmaß:  $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ ) einzuhalten:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (La)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 (a)
(a) = Für maßgebliche Außenlärmpegel $La > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	
Dabei ist:	
La	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5.
$K_{Raumint} = 25$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{Raumint} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumint} = 35$ dB	für Büroräume und Ähnliches
Mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 35$ dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{w,ges} = 30$ dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, die eine ausreichende Belüftung dieser Räume unabhängig von der Öffnung der Fenster gewährleisten, können entfallen, wenn an den Schlafräumen Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen.

## 7.2 Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten und Ähnliches)

Für Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten und Ähnliches, die einen Beurteilungspegel über 63 dB(A) im Tagzeitraum (06.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 63 dB(A) nicht überschritten wird. Hiervon

ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse errichtet wird.

### 7.3 Höhe der Lärmschutzwand

Die Höhe der Lärmschutzwand (LSW) ist in Meter ü. NHN festgesetzt. Der Höhenverlauf ist aus den angegebenen Höhenpunkten durch Interpolation zu ermitteln.

## 8.0 Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

8.1 Je Privatgrundstück ist ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Pflanzliste B** (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feld – Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen Ahorn
Acer pseudoplatanus 'Globosum'	Kugel – Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer – Felsenbirne
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus „Evereste“	Zierapfel
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Prunus padus	Trauben - Kirsche
Robinia pseudoacacia ‚Umbracolifera	'Kugelakazie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Hochstämmige Obstbaumarten

8.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Sedum- oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage zzgl. Drainschicht vorzusehen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO. Davon ausgenommen sind:

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

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

- 8.3 Dachflächen von nicht überbauten Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 60 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau auszuführen und ganzflächig zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen auf Tiefgaragen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von mindestens jeweils 10 m<sup>2</sup> pro Baum die Schichtdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
- 8.4 Die in der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Lärmschutzwand (LSW) ist gemäß Pflanzliste C zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzliste C** (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Kletterpflanzen zur Begrünung von Einfassungen und Wänden, im Container 60-100cm

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Lonicera i.S.	Geißblatt i.S.
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Rankender Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wein
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera i.S.	Trauben-Weinrebe i.S.

#### 8.5 Bepflanzung der Vorgärten (Vorgartenzone)

Die nicht überbaubaren, in der Planzeichnung als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind unversiegelt anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z.B. Zufahrten zu den Garagen/Carports, Tiefgarageneinfahrten, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der „Vorgartenzone“ sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

- 8.6 Im Bereich der mit M1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 3 klimaorientierte Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Kronenansatz: 2,20 m) gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzliste D** (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre „Elsrijk“	Feld – Ahorn
Acer monspessulanum	Burgen Ahorn
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn, Italienischer Ahorn
Alnus spaethii	Purpur Erle
Carpinus betulus „Lucas“	Hainbuche Lucas
Platanus orientalis „Minaret“	Orientalische Platane
Quercus phellos	Weiden-Eiche
Quercus palustris	Sumpfeiche

- 8.7 Im Bereich des westlichen Fuß- und Radweges sowie im Bereich der nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche sind entsprechend der Einzelbaumfestsetzung insgesamt 10 klimaorientierte Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, Kronenansatz: 2,20 m) gemäß Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) i.V.m. § 89 BauO NRW**

### **1.0 Dachaufbauten**

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist auf max. 1,80 Meter, die Länge eines Zwerchgiebels auf max. 2,50 Meter beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mind. 1,50 Meter betragen. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

### **2.0 Äußere Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Gebäude einer Hausgruppe sind jeweils bezogen auf die Merkmale Geschosshöhe, Gebäudehöhe, Bebauungstiefe und -breite, oberirdisches Brutto-Raumvolumen und weiterer Gebäudeelemente (u.a. Trauf- und Firsthöhen, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände (u.a. Fassadengestaltung, Dachfarbe).

### **3.0 Einfriedungen**

- 3.1 In den als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (siehe Pflanzliste E).

Hinweis: Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* in Sorten und *Prunus lusitanica* in Sorten) nicht zulässig.

#### **Pflanzliste E (nicht abschließende Vorschlagsliste)**

Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 80 cm, 2 x v., mit/ohne Ballen 40-50/60cm

Berberis buxifolia nana u.a.	Sauerdorn i.S.
Buxus sempervirens	Buxbaum
Ilex crenata	Stechpalme i.S.
Ligustrum vulgare i.S.	Gemeiner Liguster i.S.
Potentilla i.S.	Fingerkraut i.S.
Taxus baccata	Gemeine Eibe

- 3.2 Für alle weiteren Einfriedungen außerhalb der festgesetzten „Vorgartenzone“ sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m, auch in Verbindung mit transparenten Maschendraht- oder Stabgitterzäunen in gleicher Höhe zulässig (Pflanzliste F). Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig. Bei

Doppelhäusern und Hausgruppen sind auch geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (z. B. Mauern oder Zäune) im jeweiligen Terrassenbereich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von maximal 4,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig.

Hinweis: Als Heckenpflanzen sind Nadelgehölze, ausgenommen Eibe, und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus* und *Prunus lusitanica*) nicht zulässig.

### **Pflanzliste F** (nicht abschließende Vorschlagsliste)

Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 160 cm, 2 x v. 60-100cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus</i> i.S.	Weißdorn i.S.
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica</i> „Purpurea“	Blutbuche
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechhülse
<i>Ligustrum vulgare</i> i.S.	Gemeiner Liguster i.S.
<i>Pyracantha coccinea</i> i.S.	Feuerdorn

## **4.0 Begrünung von Müllsammel- und oberirdischen Stellplatzanlagen**

4.1 In allen Baugebieten sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Müllsammelanlagen nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden (Pflanzlisten E und F) und von der Straßenseite aus nicht eingesehen werden können.

4.2 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als zwei Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit einer mindestens 1,0 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung gemäß Pflanzlisten E und F einzugrünen.

## **C Nachrichtliche Übernahmen**

### **1.0 Anbaubestimmungen entlang der Landesstraße L 361**

#### **1.1 Anbaubeschränkungszone (§ 25 StrWG NRW)**

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 361

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

- bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

## 1.2 Anlagen der Außenwerbung (§ 28 StrWG NRW)

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

## D Hinweise

### 1.0 **Lärmschutz**

#### 1.1 Passiver Lärmschutz

Bei Außenpegeln > 50 dB(A) nachts müssen gemäß VDI 2719 die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der in der Richtlinie empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. In diesem Fall wird eine fensterunabhängige Lüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente empfohlen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Da im vorliegenden Fall für geplante Wohngebäude im Bereich der Baufenster Beurteilungspegel nachts von > 45 dB(A) auftreten, wird empfohlen, hier für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Dies trifft für alle Bereiche der Baufenster im Plangebiet zu. Alternativ wären auch (teil)verglaste Vorbauten möglich. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

#### 1.2 Lärmbelastung durch haustechnische und ortsfeste Anlagen

Werden auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

### 2.0 **Erdbebengefährdung**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist der Geltungsbereich der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“ sind zu berücksichtigen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### 3.0 Kampfmittel



Im Untersuchungsgebiet wurden 6 Bomben geborgen. Die Durchführung von Erdarbeiten sollte mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist folgender Leitfaden zu beachten: <https://url.nrw/kbd-leitfaden> (Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen für die Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung gemäß der Kampfmittelverordnung vom 16. März) 2022)

### 4.0 Bodenschutz

- 4.1 Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m<sup>3</sup> je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.
- 4.2 Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, so sind diese bei der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen. Auffälligkeiten können geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt werden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen sein.

## **5.0 Behandlung des Oberbodens**

- 5.1 Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19731. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.
- 5.2 Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren). Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## **6.0 Einbau bodenfremder Stoffe**

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zu kontaktieren.

## **7.0 Bodenversiegelung**

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

## **8.0 Grundwasser**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## **9.0 Niederschlagswasser**

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 (4) TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

## **10.0 Starkregengefährdung**

Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH (GWD) Wasserhöhen von bis zu 0,5 m. Planer

und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 (2) Wasserhaushaltsgesetz WHG) hingewiesen.

### **11.0 Bodendenkmale**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

### **12.0 Artenschutz**

Zur Vermeidung von Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 (1) BNatSchG sind Rodungen und Baufeldfreimachungen im Zuge der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also nicht zwischen 01. März und 30. September. Ist dies nicht mit dem Bauablauf vereinbar, ist über eine baubiologische Begleitung sicherzustellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich vorkommen.

Sollten im Rahmen einer ggf. notwendigen baubiologischen Begleitung Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Küken selbstständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können. Werden wider Erwarten einzelne Fledermäuse angetroffen, sind diese zu sichern und anderorts wieder freizusetzen. In dem unwahrscheinlichen Fall, dass Tiere in Wochenstuben oder Winterquartieren angetroffen werden (die Kartierungen haben keine entsprechenden Hinweise ergeben), ist die weitere Vorgehensweise mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **13.0 Lärmvorbelastung**

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung zum Rahmenplan Wevelinghoven Süd besteht (Bericht TAC 4526-23-D) besteht im Plangebiet aufgrund der Geräuchmissionen des öffentlichen Straßenverkehrs eine Lärmvorbelastung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – 1 (Beiblatt 1 zu DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden überschritten. In den Außenwohnbereichen bestehen Beurteilungspegel (Tag) von max. 62 dB(A), die eine angemessene Nutzung sicherstellen (OVG NRW, Urteil vom 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE).

### **14.0 Gesetze und sonstige untergesetzliche Normen**

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