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 Abs. 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 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Abs. 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 und (3) i. V. m. § 16 und § 18 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 kann gemäß § 16 Abs. 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.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Bei baulichen Anlagen mit Flachdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend. Bei baulichen Anlagen mit Pultdächern ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) 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 Abs. 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 Abs. 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 Bauwich 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 Abs. 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 m² 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 = La - KRaumart) 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.
$K_{raumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{raumart}$ = 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, 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 laevigiata	*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 Abs. 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 m² 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 viniferia 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 Geschosszahl, 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 lustitanica 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 E). 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 lusfianica) nicht zulässig.

Pflanzliste F (nicht abschließende Vorschlagsliste)
Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 160 cm, 2 x v. 60-100cm

Acer campestre	*Feldahorn*
Carpinus betulus	*Hainbuche*
Crataegus i.S.	*Weißdorn i.S.*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Fagus sylvatica „Purpurea“	*Blutbuche*
Ilex aquifolium	*Stechhülse*
Ligustrum vulgare i.S.	*Gemeiner Liguster i.S.*
Pyracantha coccinea 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 begrünten 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 m³ 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 Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

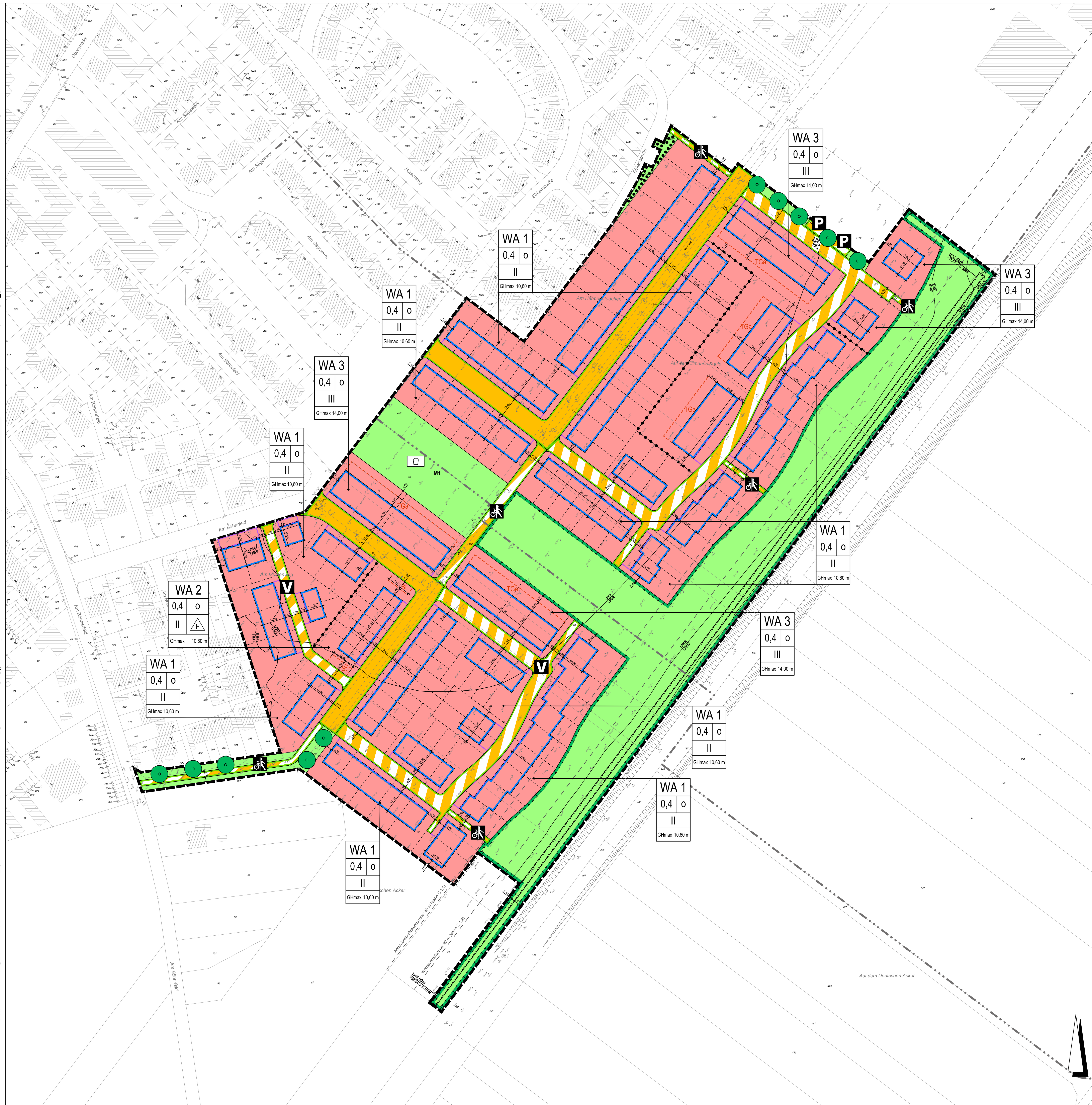
10.0 Starkregengefährdung
Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH (GWD) Wasserhöhen von bis zu 0,5 m. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 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 Geräuchimmissionen 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.



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

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Zeichenerklärung für Bestandsangaben

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Grevenbroich vom ________________ aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am ________________ ortsüblich bekannt gemacht.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteilgung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ________________ bis ________________. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am ________________

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Der Ausschuss für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich hat gemäß § 3 (2) BauGB am ________________ die Auslegung dieses Planentwurfes beschlossen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ________________ hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ________________ bis ________________ einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Dieser Planentwurf ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Mobilität der Stadt Grevenbroich vom ________________ geändert worden.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ________________ hat dieser Planentwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ________________ bis ________________ einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW am ________________ als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat diesen Bebauungsplan gemäß § 86 BauO NRW i.V. mit § 7 und § 41 GO NRW die gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Grevenbroich, ________________

Bürgermeister ________________ Ratsmitglied ________________

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am ________________ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevenbroich, ________________

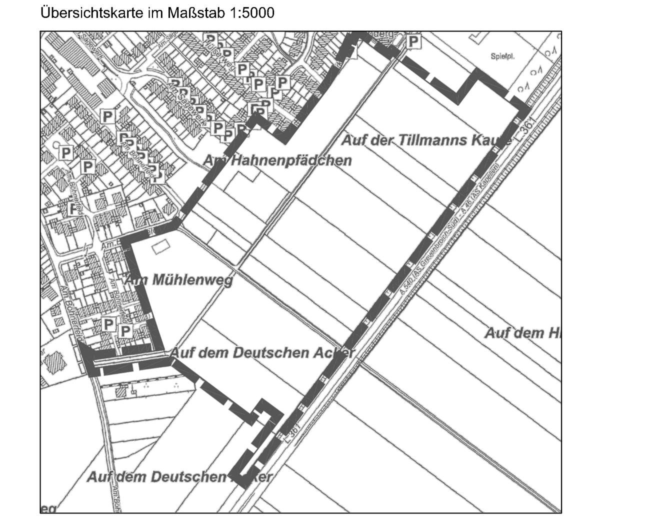
Bürgermeister ________________

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Grevenbroich, ________________

Öffentlich bestellter Vermessungingenieur ________________

Übersichtskarte im Maßstab 1:5000



STADT GREVENBROICH

Bebauungsplan Nr. W 56 "Am Heyerweg" - Ortsteil Wevelinghoven

Gemarkung: Wevelinghoven
Flur: 12 und 13
Maßstab 1:1000

Stand der Planunterlage: April 2023
gezeichnet: Fischer

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.