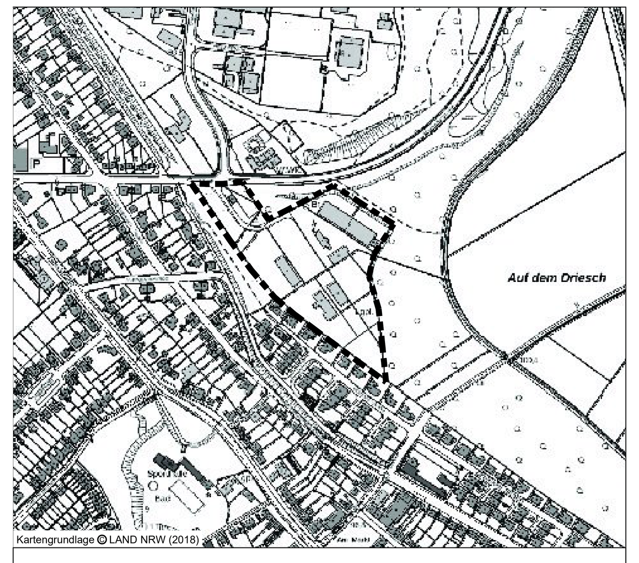


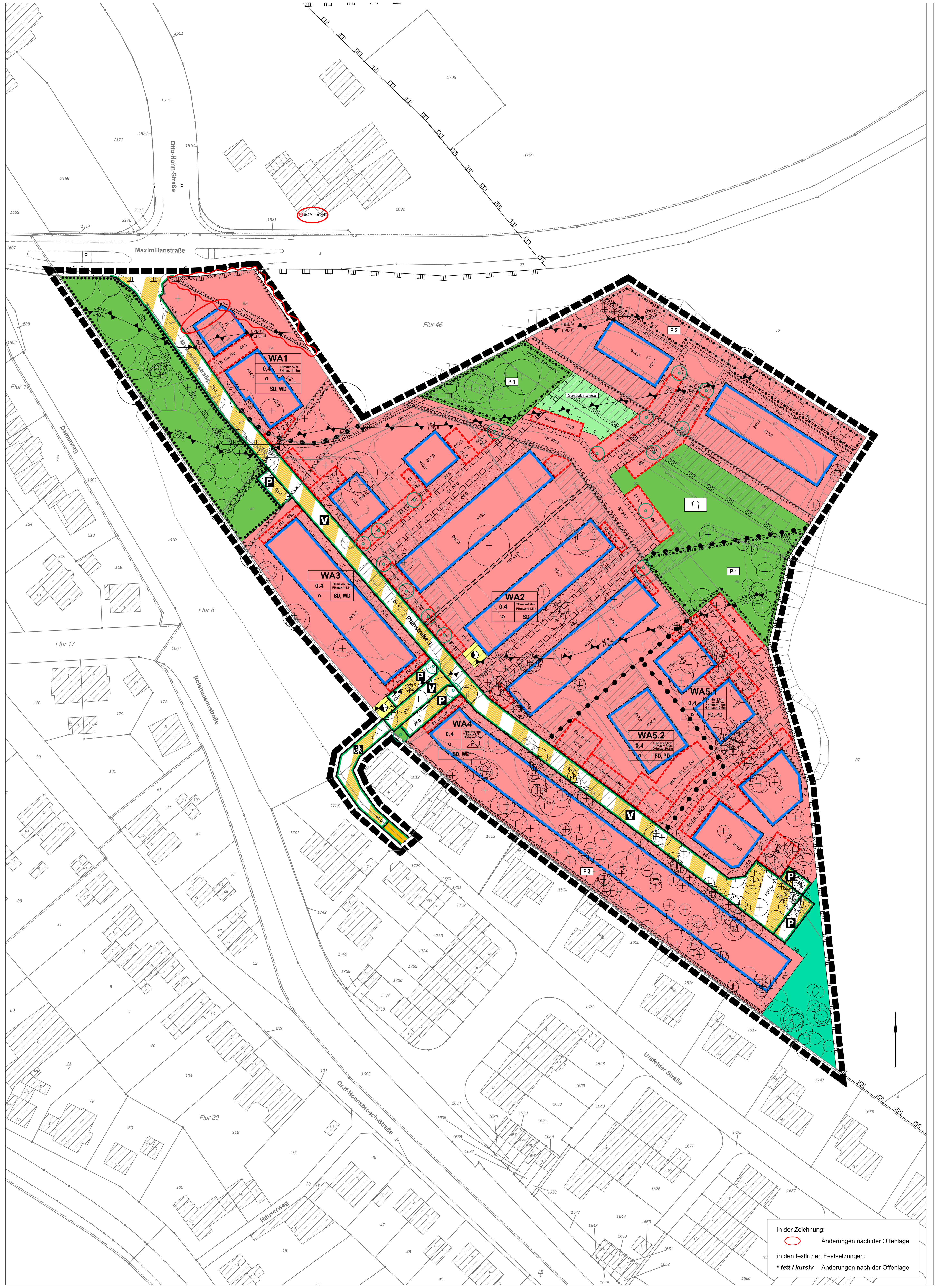
ÜBERSICHTSKARTE
Maßstab 1:5000

PLANGRUNDLAGE

RECHTSGRUNDLAGE

AUSFERTIGUNG

VERFAHREN



in der Zeichnung: Änderungen nach der Offenlage

in den textlichen Festsetzungen: ***fett / kursiv*** Änderungen nach der Offenlage

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

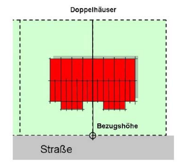
2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 wird die Grundflächenzahl auf 0,4 (GRZ 1 = Wohngebäude + Terrassen) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % (GRZ 2 = sonstige Befestigungen) überschritten werden

2.2 Die festgesetzten maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Satellitenschüsseln, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugsüberfahrten) sowie durch äußere Umwehrungen (wie z.B. Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2.3 Schornsteine von Blockheizkraftwerken sind von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen und sind an der Giebelwand des angrenzenden Gebäudes zu errichten.

2.4 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen gilt die Endausbauhöhe der an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche. Die jeweiligen grundstücksbezogenen Bezugspunkte werden in einem Höhenkataster benannt, welches verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Bei der Bestimmung der Bezugshöhe ist der unter Ziffer D.5. definierte Höhenbezugspunkt zu berücksichtigen.

2.5 Bei aneinandergrenzenden Doppelhäusern und Hausgruppen sind die jeweiligen Hauseinheiten auf den gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen.



2.6 Die Traufhöhe (TH) ist bei geneigten Dächern als das Abstandsmaß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der oberen Dachhaut definiert.

2.7 Die Firsthöhe (FH) ist bei geneigten Dächern als das Abstandsmaß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Firstes definiert.

2.8 Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern mit bis zu 10° Dachneigung als das Abstandsmaß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Attika definiert.

3. Geländeoberfläche
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

3.1 Die Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW ist an die Höhe der angrenzenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche (Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit dem Baugrundstück) am oberen Punkt des Randsteins anzugleichen. Maßgeblich sind die genehmigte Straßenplanung bzw. der tatsächliche Straßenausbau.

3.2 Gegenüber bebauten Nachbargrundstücken und öffentlichen Flächen ist die Geländeoberfläche in einer Tiefe von mindestens 2,0 m an die Geländeoberfläche des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen. Stützmauern zur Geländeabfangung sind unzulässig. Die Geländeoberfläche von Grundstücken, die mit Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaut werden, sind aneinander anzugleichen.

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 kann ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn die Stützmauer mit einer mindestens 1,0 m breiten Heckenpflanzung begrünt wird.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Vordächer) dürfen die Baugrenzen, die nicht an die zeichnerisch festgesetzten Vorgartenzonen (vgl. B 7) grenzen, um bis zu 2,0 m überschreiten.

Vordächer dürfen abweichend davon jede Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten.

4.2 Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers dürfen die hinteren Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten. Dabei muss ein Abstand von mindestens 3,0 m zu den Nachbargrundstücksgrenzen eingehalten werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m bis zur angrenzenden Erschließungsstraße (zweiter Stellplatz) zu schaffen. Dies gilt ebenfalls für Carports, die zu mindestens einer Seite geschlossen errichtet werden.

5.3 Die Flachdächer von Carports und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.4 Nebenanlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) sind in den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Vorgartenzonen (vgl. B 7.1) zulässig.

Innerhalb der Teilgebiete WA 2 und WA 5 sind Abfallsammelplätze nur in den hierfür zeichnerisch mit „A“ festgesetzten Flächen zulässig.

5.5 Innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 sind die Abfallsammelplätze mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- und Strauchpflanzung einzugrünen.

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 sind die Abfallsammelplätze mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.6 Die Flachdächer von Versorgungsanlagen (wie z.B. Blockheizkraftwerken) sind mit Ausnahme technischer Aufbauten und nicht begrünbarer technischer Randbereiche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

5.7 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Vorgarten- und Terrassenschränke sowie Gartenhäuschen) ist grundsätzlich zulässig. Dabei dürfen die Nebenanlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 4 und WA 5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Gesamtbaumasse von 30 m³ je Baugrundstück sowie in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 eine Gesamtbaumasse von 20 m³ je Wohneinheit nicht überschreiten.

Die örtliche Bauvorschrift B 7.1 bleibt hiervon unberührt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Teilgebiete WA 1 bis WA 4 sind maximal zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

7. Artenschutzmaßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 An die Fassaden des Gebäudes Maximilianstraße 18 sind insgesamt sechs Kunstquartiere für Zwergfledermäuse, vor Beginn der Abbrucharbeiten, anzubringen. Die Kästen sind in mindestens 3,0 m Höhe und nach Möglichkeit nach Süden oder Osten exponiert anzubringen. Es sind folgende Kastentypen zu verwenden:
- 4* Fassaden-Sommerquartier (Flachkästen, z.B. Typ FFAK-R und FUP der Fa. Hasselfeldt; 2 FE der Fa. Schwegler o. vgl.)
- 2* Fassaden-Ganzjahresquartier (Flachkästen, z.B. Typ FFGJ der Fa. Hasselfeldt; Typ 1WQ der Fa. Schwegler o. vgl.)

7.2 Der Gebäudeabbruch ist im Zeitraum Oktober/ November eines Jahres zu beginnen und mindestens so weit durchzuführen, dass Fledermäuse vergrämt werden, d.h. keine Quartiersnutzung mehr möglich ist. Sofern ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich ist, sind die Gebäude im Vorfeld des Abbruchbeginns im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung erneut zu begehen und auf einen Besatz durch Fledermäuse (z.B. Winterquartier) zu untersuchen.

7.3 Im Vorfeld der geplanten Rodungsarbeiten (innerhalb der letzten sechs Wochen vor Beginn der Maßnahme) sind potentielle Quartiersbäume auf ein Vorkommen von Fledermaus-Winterquartieren zu untersuchen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Die mit der Bezeichnung „GFL“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8.2 Die mit der Bezeichnung „GF“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Die mit der Bezeichnung „GR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan durch Angabe der Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

9.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

9.3 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von mehr als 62 dB (A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Ein Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum ist in der Regel anzunehmen, wenn nach DIN 4109 ein Lärmpegelbereich IV oder höher ermittelt wurde.

10. Grünordnerische Maßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1 Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und/ oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz- und Wegeflächen sowie Nebenanlagen.

10.1.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Pflanzgebot Vorgartenzone

Die Vorgartenzonen (siehe Planzeichnung) sind in den Teilgebieten WA 1, WA 4 und WA 5 je Grundstück und in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 je Wohneinheit zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 kann bei der Errichtung von Reihenhäusern ausnahmsweise von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn es sich bei den versiegelten Flächen ausschließlich um notwendige Zuwegung sowie die Fläche eines Vorgartenschranks (vgl. B 7.1) handelt und bei Reihenmittelhäusern mindestens 20 % und bei Reiheneckhäusern mindestens 40 % als Vegetationsfläche angelegt werden.

10.1.3 Anlage einer Streuobstwiese

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ ist eine Streuobstwiese anzulegen. Es sind insgesamt acht Obstbäumen gemäß der in der Pflanzliste 1 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind jeweils zwei Sorten jeder Obstart zu pflanzen. Begleitend ist eine Glatthaferwiese mit einer zertifizierten autochthonen, blütenreichen Saatgutmischung für Fettwiesenbiotope oder Blumenwiesen einzusäen und entsprechend der Herstellerangaben zu entwickeln. Im Zuge der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist eine ausreichende Bewässerung zu sichern. Die Gehölze sind in einem Turnus von rund 5 Jahren durch fachgerechten Obstbaumschnitt zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Im Zuge der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist eine ausreichende Bewässerung gemäß den Vorgaben der FLL und der DIN 18916/ 18919 zu sichern. Die unterliegenden Grünlandstrukturen sind durch extensive Mahd (zweischürig) zu pflegen. Das hierbei anfallende Schnittgut ist abzutransportieren.

10.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.2.1 Anlage von waldähnlichen Gehölzflächen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit der Ordnungsnummer P 1 sind zur Entwicklung einer extensiv gepflegten Grünanlage mit Baumbestand die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch Neuanpflanzungen gemäß der in den Pflanzlisten 2 und 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu ergänzen. Überwiegend sind hier durch Gehölzinseln, Einzelbäume und Baumgruppen dicht bewachsene Bereiche zu schaffen. Diese Gehölzflächen sind durch möglichst wenig Pflegeeingriffe frei und naturnah zu entwickeln. Nach Bedarf kann eine Entnahme von Alt- oder Totholz, bspw. zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht erfolgen. Auch ein Rückschnitt (auf-den-Stock-setzen) von Gehölzgruppen oder Einzelgehölzen kann unregelmäßig erfolgen. Insgesamt sind rund 2/3 der Fläche für die Schaffung von Gehölzbiotopen vorgesehen. Der Anteil gebietsheimischer Arten muss mehr als 80 % betragen. Verbleibende Lichtungen und Wiesenflächen sind mit mindestens einer Regelsaatgutmischung RSM 7 – Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen (ca. 3-4 Mahdgänge pro Jahr). Alternativ oder auch in Form kleinerer Inseln (Impfbiotop) kann zur Steigerung der biologischen Vielfalt auch die Einsaat von artenreichen Blumenwiesen und Säumen mit autochtonem Saatgut gemäß der Herstellerangabe erfolgen. In diesen Bereichen wäre die Pflege, je nach Mischungstyp, auf ein bis zwei Mahdgänge zu reduzieren. Unabhängig vom verwendeten Saatgut ist das Mahdgut abzutransportieren und einer fachgerechten Entsorgung oder Weiternutzung zuzuführen. Auf den Einsatz von Düngern und/ oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Im Bereich der östlichen Teilfläche des Pflanzgebotes P 1 sind nach Möglichkeit bestehende Bäume und Gehölzgruppen im Bestand zu belassen. Ziel der Pflanzgebotsfläche P 1 ist auch der Erhalt von bestehenden Waldbiotopen.

10.2.2 Baumpflanzungen im WA 2

Die innerhalb des Teilgebietes WA 2 zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind gemäß der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten umzusetzen. Die Pflanzstandorte der Bäume können um bis zu 2,0 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen.

10.2.3 Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und Stellplatzflächen

Innerhalb der Planstraße 1 sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Parkflächen sind insgesamt mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

Oberirdische private Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangenen 5 Pkw-Stellplätzen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die innerhalb des Teilgebietes WA 2 gemäß der Planzeichnung i. V. m. der textlichen Festsetzung A 10.2.2 zu pflanzenden Bäume können hierbei mit angerechnet werden.

Die vorstehenden Pflanzmaßnahmen sind gemäß der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten umzusetzen. Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu sichern. Um die Bäume vor mechanischen Verletzungen zu schützen, ist ein Anfahrtsschutz anzubringen.

10.2.4 Gestaltung des Spielplatzes

Der Spielplatz ist durch Rasen- und Beetflächen sowie durch die Pflanzung von mindestens drei mittelkronigen Laubbäumen II. Ordnung gemäß der in der Pflanzliste 2 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu begrünen.

10.2.5 Anlage eines Waldmantels

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit der Ordnungsnummer P 2 sind zur Herstellung eines gestuften Waldmantels die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch Neuanpflanzungen gemäß der in der Pflanzliste 3 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu ergänzen.

Die Waldmantelbepflanzung erfolgt auf einer Breite von rund 6,0 m und einer Länge von etwa 100 m. Die Pflanzabstände sind hierbei mit 1,5 m anzusetzen. Die Reihenabstände sollen ebenfalls 1,5 m betragen. Die einzelnen Reihen sind versetzt zueinander anzulegen. Die Hecke ist mit einem Wildschutzzaun (Knotengeflecht, 160 cm) gegen Verbiss im Aufwuchszeitraum von 5 Jahren zu schützen. Dieser Zaun ist im Nachgang abzubauen und fachgerecht weiter zu verwerten.

Die Gehölzpflanzung ist in den ersten beiden Vegetationsperioden im Rahmen der Entwicklungspflege durch Ausmahd mit Freischneidern zu pflegen. Das hierbei anfallende Mahdgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen.

Das Gehölz ist alle 10 – 15 Jahre auf den Stock zu setzten. Das anfallende Schnittgut ist aus dem Bestand zu entnehmen und fachgerecht zu entsorgen. Dorniges Schnittmaterial kann davon ausgenommen locker in Hecken geschichtet werden.

* ***Die Pflegeschnitte sind in drei Abschnitten auf Abschnittslängen von rund 30 – 40 m durchzuführen.***

10.2.6 Heckenpflanzung

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Ordnungsnummer P 3 ist eine mindestens 0,5 m breite und 1,5 m hohe Schnitthecke mit heimischen Laubgehölzarten gemäß der in der Pflanzliste 4 aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen.

10.3 Pflanzarten und -qualitäten

Für alle unter 10.1 und 10.2 aufgeführten Pflanzmaßnahmen gelten die Vorgaben der DIN 18916 und 18919 sowie der FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumanpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege und Teil 2: Standortvorbereitung für Neuanpflanzungen; Pflanzgruben.

Pflanzliste 1 (Streuobstwiese)

Äpfel:
Luxemburger Triumph
Rheinischer Bohnapfel
Rheinisches Seidenhemdchen
Schöner aus Elmpt
Eiferler Rambur
Goldparmäne
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Winterambur

Birnen:
Clapps Liebling
Gellert Butterbirne
Ölligsbirne
Pastorenbirne
Vereinsdechant
Köstliche von Charneau

Süß- und Sauerkirschen:
Büttners Späte Knorpelkirsche
Geisepitter
Rheinische Kaiserkirsche
Koröser Weichsel
Kassins Frühe
Schubacks Frühe Schwarze

Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen, Renekloden:
Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge
Mirabelle von Nancy
Opal
Sanctus Hubertus
Wagensheim Frühzwetschge

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen oder Container

Pflanzliste 2 (Verkehrsfläche, Spielplatz)

Acer campestre ‘Green column’	Schmalkroniger Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Amelanchier arborea ‘Robin hill‘	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus ‘Rotterdam’	Blumenesche
Liquidamber styraciflua ‘Paarl’	Amberbaum
Malus hybrid ‘Evereste’	Zier-Apfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus ‘Schloss Tiefurt‘	Traubenkirsche Tiefurt
Prunus x schmittii	Zierkirsche
Sophora japonica	Schnurrbaum
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schmalkronige Mehlbeere
Tilia cordata ‘Greenspire’	Winter-Linde
Ulmus – Hybride ‘New Horizon‘	Ulme

Mindestpflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen

Pflanzliste 3 (Waldmantel)

Bäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	
Cornus sanguinea	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzliste 4 (Hecke)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare ‘Atrovirens‘	Liguster Atrovirens

Mindestpflanzqualität:
Heister, Wuchshöhe 120-150 cm

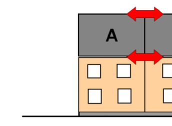
11. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich/ Externe Kompensation
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die verbleibende externe Kompensation des zu erwartenden Eingriffs des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Höhe von 32.637 Biotopwertpunkten wird auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche in der Gemarkung Horrem, Flur 30, Teile des Flurstücks 164 durch eine naturnahe Laubwaldanpflanzung mit einem gestuften Waldrand realisiert.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

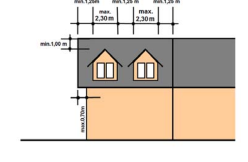
1. Baukörpergestaltung

Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen und -carports sind in Form, Maß (Gebäudetiefe, Trauf- und Firsthöhe), Farbe und Material (der Fassade und Dacheindeckung) sowie Dachneigung aufeinander abzustimmen. Die Höhe der Geländeoberfläche ist aneinander anzugleichen.



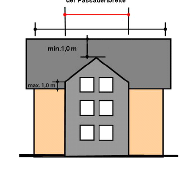
2. Dachgauben

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten maximal 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,3 m begrenzt. Der Abstand untereinander und zu dem äußeren Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein. Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig – mindestens 1,0 m – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig.



3. Zwerchhäuser

Bei aus der Fassade entwickelten Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen muss der obere Abschluss mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe darf durch die Traufhöhe von aus der Fassade entwickelten Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern der Zwerchgiebel nicht breiter als 1/3 der Fassadenbreite des Hauptbaukörpers ist.



4. Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind glänzende, spiegelnde, reflektierende oder glasierte Dachziegel nicht zulässig. Dacheindeckungen sind in den Farbspektren von hellgrau bis dunkelgrau zulässig. Ausnahmen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

5. Dachbegrünung

Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind, mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen, Photovoltaikanlagen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen-, mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 6 cm zzgl. Drainschicht betragen.

6. Fassadengestaltung

6.1 Als Hauptfassadenmaterial ist Glas, Mauerwerk und Putz zulässig.

Innerhalb des Teilgebietes WA 5 ist auch Kunststoff (Trespa oder ähnliches) als Hauptfassadenmaterial zulässig.

6.2 Als Fassadenleitfarben sind bei Mauerwerk weiß, grau, braun und rot sowie bei Putz- und Kunststofffassaden weiß, beige und grau zulässig.

6.3 Neben dem gewählten Hauptmaterial bzw. der gewählten Leitfarbe der Fassade der Hauptbaukörper darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade betragen. Dabei darf von den unter B 6.1 und B 6.2 genannten Material- und Farbangaben abgewichen werden.

6.4 Von den unter B 6.1 und B 6.2 festgesetzten Material- und Farbangaben sind technische Einbauten (wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen oder Rauch- und Wärmeabzugsanlagen) ausgenommen.

7. Vorgartenzone

7.1 Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenzone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müllbehälter, wenn diese mit einer mindestens 1,5 m hohen Hecken- und Strauchpflanzung eingegrünt werden (vgl. A 5.4).

Innerhalb des Teilgebietes WA 2 ist pro Wohneinheit ein Vorgartenschrank bis zu einer Höhe von maximal 2,7 m ausnahmsweise zulässig.

7.2 Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzone sind nur als maximal 0,75 m hohe lebende Hecken zulässig.

7.3 In den Bereichen, wo Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen oder Abfallsammelplätze (vgl. A 5) zeichnerisch festgesetzt sind, gelten die Festsetzungen B 7.1 und B 7.2 lediglich dann, wenn die entsprechenden Anlagen nicht hergestellt oder zurückgebaut wurden.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind nur als maximal 1,8 m hohe lebende Hecken (ggf. in Verbindung mit einem maximal 1,8 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Kunststoffeinflechtungen sind unzulässig.

Die örtliche Bauvorschrift B 7.2 bleibt hiervon unberührt.

8.2 Bei aneinandergrenzenden Hauseinheiten (wie z.B. Doppelhäuser) ist an der angebauten Nachbargrenze eine bis zu 2,0 m hohe Trennwand (Sichtschutzwand) zulässig, deren Länge die rückwärtige Gebäudeflucht um bis zu 3,0 m überschreiten darf. Bei unterschiedlicher Tiefe der aneinandergebauten Gebäude ist von der größeren Bebauungstiefe auszugehen.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 sind abweichend davon Trennwände bzw. Terrassenschränke bis zu einer Höhe von maximal 2,3 m ausnahmsweise zulässig.

9. Wintergärten

9.1 Wintergärten sind innerhalb der Vorgartenzonen und in den seitlichen Gebäudeabständen unzulässig.

9.2 Konstruktive Elemente (wie z.B. Sockel, Pfeiler) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.

C. KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Erftsprung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird vom Erftsprung gequert. Dieser ist nach der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen (GK 100) tektonisch aktiv und darf innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Sicherheitszone nicht mit Gebäuden bebaut werden.

2. Hoensbroechstollen (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Ein Teilbereich des Plangebietes wird in einer Tiefe von ca. 16 m vom Hoensbroechstollen durchzogen. Innerhalb des in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereichs ist keine Bebauung mit Gebäuden zulässig.

3. Altlasten (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Rhein-Erft-Kreises eingetragen. Der Eintragung nach wurde hier bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert eine Brikettfabrik errichtet. Nähere Angaben hierzu liegen im Altlastenkataster nicht vor.

Im Plangebiet bestehen 1,5 bis > 7,0 m mächtige Auffüllungen. Es handelt sich dabei oberflächennah überwiegend um (schwach) schluffige Sand-Kies-Gemische. Die umgelagerten Böden sind zumeist mit Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacken und Aschen in wechselnden Anteilen durchsetzt. Es wurden auch Holz- und Braunkohlestückchen sowie vereinzelt Plastik/ Textil vorgefunden. In einigen Bohrungen wurde ein schwacher bis deutlicher Geruch nach Fäkalien festgestellt, der auf die Beimischung von Klärschlamm hinweisen könnte. Die Auffüllungen sind örtlich durch Altlasten beeinträchtigt. Einige Proben der Altlasten ergaben für einzelne Stoffe eine Überschreitung der Grenzwerte der Zuordnungsklasse 2 nach LAGA M 20. Für eine wohnwirtschaftliche Nachnutzung des Plangebietes sind somit folgende Maßnahmen erforderlich:
- Die geplante Überbauung der Auffüllungen darf nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises erfolgen.
- Freiflächen sind mit mindestens 0,6 m unbelastetem Boden zu überdecken (Unterboden >= 0,25 m, Z0 n. LAGA TR 20 Boden (2004); Oberboden >= 0,35 m Vorsorgewerte n. BBodSchV). Die gleichen Vorgaben gelten für Bodenaustauschbereiche.
- Ausgekoffertes Bodenmaterial ist fachgerecht zu beproben, zu analysieren und zu entsorgen.
- Jeder Bodenaustausch und -auftrag sowie Entsorgungsmaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

D. HINWEISE

1. Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Der Baugrund sollte vor Beginn der Baumaßnahmen objektbezogen untersucht und bewertet werden.

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern innerhalb einer Teilfläche des Plangebietes Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher innerhalb der Flurstücke 35, 44, 53, 54 und 55 eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese dort wo möglich bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW der Stadt Kerpen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Am für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

4. Vorsorgender Bodenschutz

Folgende Maßnahmen zum gefügeschonenden Umgang mit dem Boden werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung empfohlen:
- Verdichtung des Bodens sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu berücksichtigen.
- Im Bereich von Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß DIN 19639 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. Bodenbewegungen aufgrund des Bergbaus

Durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue kommt es zu Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet 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.

Daher beziehen sich die angegebenen und geplanten Höhen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt. Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist zur örtlichen Einmessung die Höhe des Höhenbezugspunktes anzuhalten.

6. Aushubarbeiten

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen. Die Entsorgung dieser Materialien bedarf der Zustimmung der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

7. Untergrundbefestigung auf privaten Flächen

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. auf privaten Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

8. Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitung

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt werden.

10. Umgang mit Niederschlagswasser

* ***Aufgrund der geringen Durchlässigkeitswerte sowie der teilweise chemischen Belastungen der im Mittel ca. 5,0 m mächtigen Auffüllungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet nicht möglich. Daher werden das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der befestigten Flächen (wie z.B. Hauszugänge, Garagenzufahrten und öffentliche Verkehrsflächen) gemeinsam mit dem anfallenden häuslichen Schmutzwasser der bestehenden Kanalisation in der Otto-Hahn-Straße zugeführt. Gemäß dem Generalentwässerungsplan steht hierfür die notwendige Kapazität zur Verfügung.***

11. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

12. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen in der geltenden Fassung vom 23.09.2015 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2013 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

13. Waldabstand – Schadensersatzverzicht

Für Baugebiete, deren überbaubare Grundstücksflächen oder zulässige Nebenanlagen in einem geringeren Abstand als 15,0 m vom angrenzenden Waldrand liegen, ist eine Baulasteintragung erforderlich, die einen Schadensersatzverzicht des künftigen Grundstückseigentümers bei Schäden durch Sturm, Brand oder Bewirtschaftung, die vom Wald ausgehend entstehen können, regelt. Durch die Baulasteintragung wird eine Haftungsverzichts- und Haftungsfreistellungserklärung der zukünftigen Grundstücksbesitzer grundbuchrechtlich gesichert.

14. Verkehrsemissionen

Der Landesbetrieb Straßen NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

15. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.

E. PLANUNGSRELEVANTE GUTACHTEN

Altlasten
Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH (2020): Zusammenfassende Gefährdungsabschätzung, Aachen.

Artenschutz
Neogrün (2019): Kolpingstadt Kerpen, Bebauungsplan TÜ 365 „Maximilianstraße“: Artenschutzvorprüfung (ASP I), Ennepetal.

Neogrün (2019): Kolpingstadt Kerpen, Bebauungsplan TÜ 365 „Maximilianstraße“: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP II), Ennepetal.

Baugrund
Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH (2018): BV 1737 Kerpen-Türnich: Gutachten über die Baugrundverhältnisse, Aachen.

Landschaft
Neogrün (2020): Kolpingstadt Kerpen, Bebauungsplan TÜ 365 „Maximilianstraße“: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Ennepetal.

Schall
Accon Köln GmbH (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren TÜ 365 „Maximilianstraße“ in Kerpen, Köln.

Verkehr
Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH 2019: Verkehrstechnische Untersuchung: Anschluss Neubaugebiet Maximilianstraße, BP „TÜ 365 Kerpen-Türnich Maximilianstraße“, Herne.

Versickerung
Geotechnisches Büro Prof. Dr.-Ing. H. Düllmann GmbH (2018): BV 1737 Kerpen-Türnich – Neubebauung an der Maximilianstraße: Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Böden, Aachen.

Kolpingstadt Kerpen

BAULEITPLANUNG
STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, UMWELTSCHUTZ;
STRATEGISCHE STADTENTWICKLUNGSPLANUNG"

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
THmin	Traufhöhe als Mindestmaß in Metern
THmax	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
FHmax	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig

4. Nebenanlagen, Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

St,Ca,Ga	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
A	Umgrenzung von Flächen für Abfallsammelplätze

5. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmungen:
V	verkehrsberuhigter Bereich
P	öffentliche Parkfläche
	öffentlicher Fuß- und Radweg

6. Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Versorgungsfläche
	Zweckbestimmung:
	Elektrizität

7. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche

8. Grünordnerische Maßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; Abs. 6 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Anpflanzen von Bäumen
	Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
z.B. P 1	Bezeichnung der Maßnahme

9. Sonstige Planzeichen

	Waldfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
GR	Mit Gehrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
LPB III / LPB II	Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
SD	Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)
WD	Walmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)
FD	Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)
PD	Pultdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der öffentlichen Grünflächen sowie unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Vorgartenzone
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. Kennzeichnungen
§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB

	Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich oder und unter denen der Bergbau umgeht

11. Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

	Landschaftsschutzgebiet

12. Allgemeine Darstellung und topographischer Bestand

	Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
Flur 8	Flurgrenze und -nummer
51	Flurstücksgrenze und -nummer
	vorhandene Böschung
	geplanter Stellplatz
	Baum, Bestand
	Baum, Entfall
z.B. #3,0	Parallelmaß
99,274 m ü. NHN	Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Stadtteil Türnich
Bebauungsplan
TÜ 365
"Maximilianstraße"

M. 1:500

Stand 08/2021