Nutzungsschablonen

WA 1.x

WA	0,5
II	
SD 18°-45°	FD, FGD 0°-15°

– x. textl. Festsetzg. –

WA 2.x

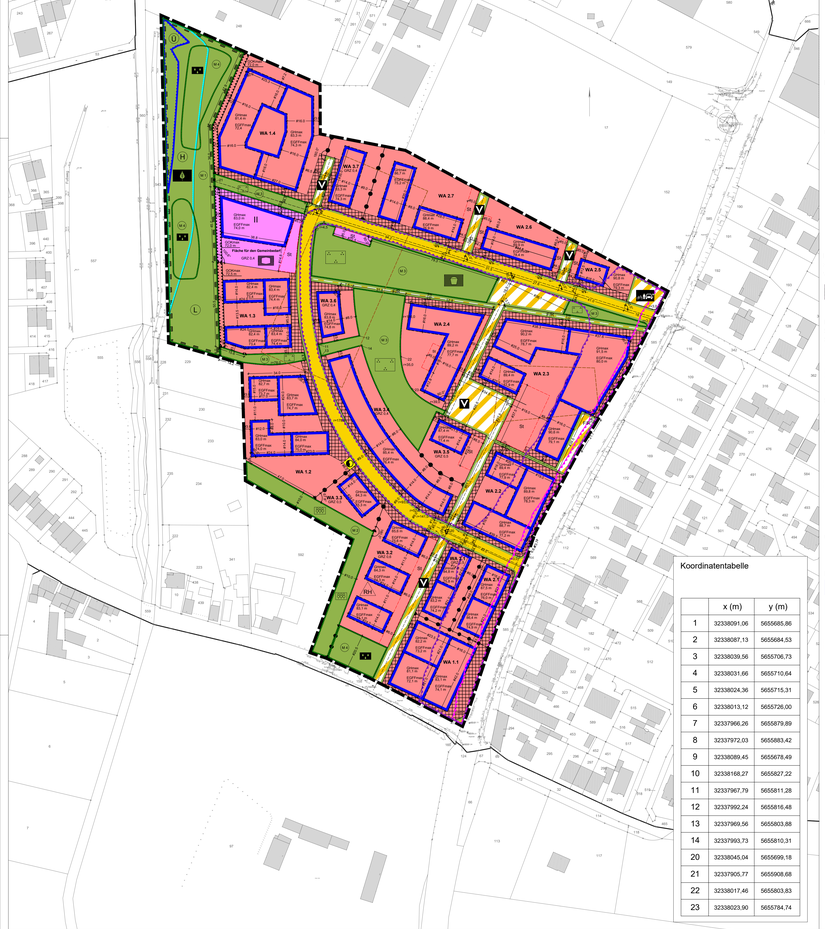
WA	0,6
II-III	

– x. textl. Festsetzg. –

WA 3.x

WA	GRZ Überschreitung
II	o

– x. textl. Festsetzg. –



	x (m)	y (m)
1	3233809,06	5655685,86
2	3233808,13	5655684,53
3	3233839,56	5655706,73
4	3233833,66	5655710,64
5	3233824,36	5655715,31
6	3233813,12	5655726,00
7	3233796,26	5655879,89
8	3233972,03	5655883,42
9	3233089,45	5655678,49
10	3233168,27	5655827,22
11	3233796,79	5655811,28
12	3233792,24	5655816,48
13	3233799,56	5655803,88
14	3233799,73	5655810,31
20	3233804,04	5655699,18
21	3233795,77	5655908,68
22	3233817,46	5655803,83
23	3233823,90	5655784,74

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom _____ aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung vom _____ gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Planes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Dieser Plan und die Begründung (einschließlich Umweltbericht) hat gem. § 3 (2) BauGB ab dem _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am _____ gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekanntgegeben.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom _____ eingeholt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung vom _____ diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Der Beschluss dieses Planes wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den _____

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

(ÖbVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

(ÖbVI)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

o — Grundflächenzahl (GRZ)
II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
GHmax — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Baugrenze
ED — nur Einzelhäuser zulässig
o — offene Bauweise

Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: soziales Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindertagesstätte

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
F/R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
BP — Zweckbestimmung: Mobilstation
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung und Versickerung
Zweckbestimmung: Naturerfahrungsraum
Zweckbestimmung: Heckengehölzstreifen

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

A & E — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Bereiche mit Festsetzung zur Grundrissgestaltung gemäß Nr. 6.2.1 der textlichen Festsetzungen
Bereiche mit Festsetzungen zu Außenwohnbereichen gemäß Nr. 6.2.3 der textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
St — Flächen für Stellplätze
Vor- und Seitengartenbereiche gemäß Nr. 4.4 und 7.5 der textlichen Festsetzungen
GOKmax — Bereiche mit Festsetzung einer Gebäudeoberkante als Höchstmaß (GOKmax) gemäß Planzeichnung
SD — Satteldach
FD / FGD — Flachdach / Flach geneigtes Dach
≥ 8 - 35° — Dachneigung
EGFHmax — Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses, als Höchstmaß
x.8 — Punktkoordinate, s. Koordinatentabelle

Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG
Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG
Festgesetztes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatschG
Archäologischer Fundplatz

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 3)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1- WA 3) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 i.V. m. § 18 bis 20 BauNVO)

WA 1.1 – 1.4
GRZ: 0,5; max. II Vollgeschosse; SD 18°-45°

WA 2.1 - 2.7
GRZ: 0,6; II-III Vollgeschosse; FD, FGD 0°-15°

WA 3.1 – 3.7
GRZ gem. Planzeichnung; max. II Vollgeschosse

Zulässige Grundfläche
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ von 0,6 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

3. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, auch wenn letztere als Aufenthaltsräume gemäß § 2 Abs. 7 BauO NRW zu bewerten sind, um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird. Wintergärten sind bauliche Anlagen, bei denen mindestens eine Außenwand und das Dach mindestens zu 85 % in transparenter Ausführung (z.B. Glas, transparente Kunststoffe) hergestellt sind.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Altane ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

Treppenhäuser, Erker und Eingangsüberdachungen oder andere aus der Gebäudefront herausstretende Gebäudeteile dürfen ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

4. GARAGEN, CARPORTS, TIEFGARAGEN UND NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

4.1 Oberirdische Garagen und Carports

Oberirdische Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur an das Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind oberirdische Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 und WA 3.5 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7 sind oberirdische Garagen und Carports in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen und Carports nur in den seitlichen Abstandsflächen des jeweiligen Gebäudes, die nicht an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich" und „Fuß- und Radweg" oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, zulässig.

Bei Eckgrundstücken können Ausnahmen von dieser Festsetzung gestattet werden, wenn ein 2,0 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche zur Eingrünung von Bebauung freigehalten wird.

4.2 Oberirdische Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St" bezeichneten Flächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der mit „St" bezeichneten Flächen sind oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

4.3 Tiefgaragen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen Vor- und Seitengärten

Innerhalb der mit ▦ bezeichneten Grundstücksflächen sind sowohl Fahrradabstellanlagen als auch Einrichtungen für Abfallbehälter mit einer Höhe von maximal 1,5 m und sowie Zuwegungen und Zufahrten zulässig.
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in dem in Satz 1 bezeichneten Bereich unzulässig.

4.5 Sonstige Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 darf die Festsetzung ausnahmsweise für die Errichtung von Fahrradabstellanlagen und Einrichtungen für Abfallbehälter überschritten werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.
Die Errichtung von Mobilfunkmasten ist nicht zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahme M1 „Naturerfahrungsraum"

In der mit M1 bezeichneten Fläche sind lebensraumtypische Strauchgehölze (in einem Pflanzraster von 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 5 in Kapitel V). Alle Arten sind in Gruppen von 3 - 5 Gehölzen zu verteilen.

Zudem sind in der mit M1 bezeichneten Fläche 20 lebensraumtypische Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 4 in Kapitel V). Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Randbereiche der mit M1 bezeichneten Fläche sind in einer Breite von 2,0 m mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Maßnahme M2 „Heckengehölzstreifen"

In der mit M2 bezeichneten Fläche sind lebensraumtypische Strauchgehölze (in einem Pflanzraster von 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 2 in Kapitel V). Alle Arten sind in Gruppen von 3 - 5 Gehölzen zu verteilen.

Zudem sind in der mit M2 bezeichneten Fläche 6 lebensraumtypische Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 2 in Kapitel V). Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern und vor Verbiss zu schützen.

Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Randbereiche der mit M2 bezeichneten Fläche sind in einer Breite von 2,0 m mit einer Regiosaatgutmischung einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.3. Maßnahme M3 „Parkanlagen"

In 20 % der mit M3 bezeichneten Flächen sind niedrige lebensraumtypische Strauchgehölze (in einem Pflanzraster von 1 x 1 m) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 1 in Kapitel V). Die Strauchgehölze sind in den Randbereichen der mit M3 bezeichneten Flächen vorzusehen. Alle Arten sind in Gruppen von 3 - 5 Gehölzen zu verteilen. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

In 80 % der mit M3 bezeichneten Flächen ist eine Gebrauchsrasenmischung einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Zudem sind in den mit M3 bezeichneten Flächen insgesamt 15 lebensraumtypische Bäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Artenliste 2 in Kapitel V). Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.

5.4. Maßnahme M4 „Retentionsfläche"

Die mit M4 bezeichneten Flächen sind mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

5.5 Stellplätze, Zufahrten und Wege

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutzmaße der Außenbauteile

Bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 sind technische Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz gegen Außenlärm entsprechend der jeweils zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages bzw. bei genehmigungsfreien oder genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben zu Beginn des Ausführungszeitpunktes als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

Für die Bestimmung des Schalldämmmaßes für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ist nach DIN 4109:2018 bei der Ausführungsplanung der maßgebliche Außenlärmpegel heranzuziehen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt wurde, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der Lärmsituation vorliegen.

6.2 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

6.2.1 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Innerhalb des mit ▦ bezeichneten Bereiches (Bereich mit Beurteilungspegeln von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts) sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Offenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung über ein offenbares Fenster oder eine offenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts verfügt.

6.2.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen.

6.2.3 Außenwohnbereiche

Innerhalb des mit ▦ bezeichneten Bereichs (Bereich mit Beurteilungspegeln von > 62 dB(A) tags) sind bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden Außenwohnbereiche von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein zusätzlicher Außenwohnbereich einer Wohnung in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags errichtet wird.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen o. ä.) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

6.3 Ausnahmen

Es können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen in Ziffer 6.1 und 6.2 zugelassen werden, sofern im baurechtlichen Verfahren im Rahmen eines Einzelnachweises gutachterlich nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung durch Standortveränderungen oder Abschirmwirkung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 – 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachgauben, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)- Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.2 Tiefgaragenbegrünung

Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen sind – soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft zu begrünen.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm zu erhöhen.

Das Begrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.)-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen.

7.3 Straßenbäume

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind mindestens 10 Straßenbäume (s. beispielhaft hierzu Artenliste 3 in Kapitel V) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Straßenbeete sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.

7.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Je 6 auf einem Grundstück errichteter Stellplätze ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Baum (s. beispielhaft hierzu Artenliste 3 in Kapitel V) zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Vor- und Seitengärten

Die mit ▦ bezeichneten Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

1. Dächer

1.1. Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Satteldächer Dächer mit einer Neigung von 18° - 45° zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.

1.2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten.
Die Länge von Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der Trauflänge (Länge der darunter liegenden Außenwand) des Gebäudes nicht überschreiten.

1.3. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einem gemeinsamen Dach für den jeweiligen Gebäudekörper zu errichten.
Versetzte Dachflächen gelten zusammen als ein geneigtes Dach, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

Die Wohneinheiten der jeweiligen Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung, Firstrichtung sowie Sockelhöhe zu errichten.
Die Wohneinheiten der jeweiligen Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Fassaden- und Dachmaterialien zu errichten. Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

2. Einfriedungen

In den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Straßenverkehrsflächen sowie in den Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,2 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Für Stellplatzanlagen oder einzelne Stellplätze in den in Satz 1 definierten Bereichen sind als Einfriedungen heimische Gehölze oder lebende Laubhecken jeweils in Kombination mit transparenten Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune ohne Sichtschutzstreifen, Maschendraht) mit einer Höhe von maximal 1,2 m oder nur heimische Gehölze oder nur lebende Laubhecken mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

3. Fassaden

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Fassadenflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit Ausnahme der Gebäudesockel sowie der Öffnungen wie Türen, Fenster etc. entsprechend der Farben des Natural Colour Systems (NCS) mit einem maximalen Schwarzanteil von bis zu 20 % und einem maximalen Buntanteil von bis zu 10 % zulässig.

4. Wärmepumpen

Die Errichtung von Wärmepumpen auf Dächern baulicher Anlagen ist ausgeschlossen.

Wärmepumpen, die in Bereichen zwischen den festgesetzten Baugrenzen einschließlich deren Verlängerung und der Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" oder Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" errichtet werden, sind einzuhausen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Überschwemmungsbiete (ÜSG)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Die Überschwemmungsbiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Hochwasserrisikogebiete

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich von Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Landschaftsschutzgebiete

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich eines nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Archäologische Fundplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei archäologische Fundplätze. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IV. HINWEISE

1) Artenschutz

Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit
Rodungs- und Bodenarbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten in Hecken und auf Ackerflächen stattfinden.
Es muss vermieden werden, dass Vögel bspw. Holzhaufen oder Vergleichbares als Brutstätten entdecken und nutzen. Daher sollten notwendige Rodungsarbeiten zügig durchgeführt und das Schnittgut sofort abgefahren werden.

Schutz gefundener Tiere
Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Rhein-Kreis Neuss (Untere Naturschutzbehörde) und einem Fachkundigen/ zur Bergung zu verständigen. Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden.

Ersatz von Lebensstätten planungsrelevanter Arten
Sollten wider Erwarten bei Rodungen oder Bodenarbeiten Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gefunden und zerstört werden, müssen diese in Absprache mit dem Rhein-Kreis Neuss nach MKULNV (2013) ausgeglichen werden.

Beleuchtung der Baustellen
Um das Anlocken und die Tötung von Insekten sowie die Abschreckung nachtaktiver Wirbeltiere zu vermeiden, muss bei der Beleuchtung der Baustellen auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der benachbarten Offenlandflächen im Süden und der Gilbachaue.

Maßnahmen im Rahmen der Neubauten
Im Rahmen der Verkehrssicherstellung und Bebauung müssen Fallenwirkungen für Tiere von Gullys, anderer Schächte sowie Rohbauten (Einflug von Gittern abzudecken, oder Ausstiegshilfen anbringen) zu vermeiden.
Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018). Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo Vögel zum Teil mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transkuzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.
Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung der zu errichtenden Gebäude und der Gärten in Richtung der angrenzenden Offenlandflächen und der Gilbachaue minimiert werden.

Die weiteren Hinweise und Anregungen der Artenschutzprüfung des Büros Michael Straube, Stand März 2022 sind zu beachten.

2) Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei archäologische Plätze. Es handelt sich um einen römischen und einen spätesterzeitlichen Fundplatz.
Um zu gewährleisten, dass alle archäologischen Funde und Befunde wissenschaftlich untersucht, geborgen und dokumentiert werden, ist während der geplanten Bodeneingriffe im Bereich der archäologischen Fundplätze eine archäologische Baubegleitung durchzuführen. Das genaue Vorgehen ist frühzeitig mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.
Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen muss der Vorhabenträger eine Erlaubnis gemäß §15 Abs. 1 DSchG erwirken, welche durch die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erteilt werden kann.

Auch bei Bodeneingriffen in anderen Bereichen des Plangebietes können weitere Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem) LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Tel.: 02228/9834-137, Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3) Kampfmittel

Auf den Flächen des Plangebietes wurden 1199m² und Militäreinrichtungen des zweiten Weltkrieges (Laufgraben, Stellung und militärische Anlage) überprüft. Dabei sind 60 kg Munitionsteile geborgen worden.
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten