



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH Wandhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

GH Gebäuhöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

[I] Kennzeichnung für Pflanzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.5 und 8.8

VS Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung: Bäume

Sonstige Pflanzzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

Ca Carports

N Nebenanlagen

A Abfallanmelanlage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen inner: Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung

Maßgeblicher Außenlärmspegel in dB(A) gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.1

Flächen mit Festsetzungen zum Ausschluss von ungeschützten Außenbereichen gem. textlicher Festsetzung Nr. 7.2

Sonstige Signaturen

geplante Straßenaufteilung

geplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca-Höhe in Metern ü. NNH

Rw, ges = La - K Raumart

Die gesamte bewertete Bau-Schalllärmm-Maß Rw, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gehen die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung der gesamten bewerteten Bau-Schalllärmm-Maßes Rw, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmspegel La [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmspegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudedekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen niedrigerer maßgeblicher Außenlärmspegel ausreicht, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalllärmm-Maßen Rw, ges zulässig.

KOORDINATENLISTE UTM-KOORDINATEN

1	32304013.090	5684226.194
2	32304015.775	5684229.322
3	32304020.663	5684223.247
4	32304025.376	5684230.769
5	32304073.293	5684320.799
6	32304144.148	5684362.084
7	32304085.231	5684381.754
8	32303985.952	5684232.554
9	32304023.167	5684308.986
10	32304036.468	5684361.381
11	32304069.247	5684364.122
12	32304077.101	5684337.050
13	32304093.822	5684333.963
14	32304084.803	5684331.310
15	32304082.707	5684326.768
16	32304079.983	5684325.025
17	32304076.667	5684324.653
18	32304065.681	5684313.585

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen:

 - Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
 - Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Diese Regelung gilt nicht für die Grundstücksfläche, von der die Hauptanbindung an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt. Grenzen Wintergärten oder Terrassenüberdachungen seitlich an eine öffentliche Verkehrsfläche, so zur Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Wärmepumpen die festgesetzten straßenläufigen Baugrenzen im Bereich des Vorgartens um maximal 1,5 m überschreiten.**
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO**

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Wand (WH-) und Gebäuhöhen (GH) beziehen sich auf die gemittelte Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie (unterer Bezugspunkt), bei Einzelhäusern und Hausgruppen gemessen in Höhe des Hauseinganges, bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenfacingen Gebäudemitte und bei Doppelhäusern gemessen in der gemeinsamen Grundstücksmitte. Grenzen Grundstücken an mehrere Straßenseitenabschnitte der Planstraße an, ist der Straßenseitenabschnitt maßgeblich, über den der Hauseingang erschlossen wird. Die mittlere Bezugshöhe in 0 m NNH ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die unteren Bezugspunkte der Planstraße sind gemäß Ausbauplanung in m ü. NNH in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Als Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 4.1) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Planeneigung, Traufseile) und bei Flachdächern bis zum obersten Abschluss der Wand einschließlich Attika (oberster Gebäudeschuss).**
- Als Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern das Maß vom unteren Bezugspunkt (Straßenbegrenzungslinie gem. textl. Festsetzung 4.1) bis zum obersten Dachfirst, bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe gleichzusetzen mit der Wandhöhe.**
- Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen, Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Abweichend von Nr. 5.1 ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 im Vorgarten maximal ein weiterer Stellplatz zulässig. Dabei darf zusammen mit den befestigten Flächen von Garagen, Carports und Hausgruppen eine maximale Fläche von 50 % der Vorgartenebene versiegelt werden.**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden. Die Herstellung von Garagen ist grundsätzlich unzulässig.**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Garagen und Carports die hintere Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten. Dies gilt nicht für Baugrenzen, die parallel zu öffentlichen Grünflächen verlaufen.**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Garagen und Carports mindestens 5,0 m von der vorderen Grundstücksbegrenzungslinie entfernt sein.**
- Garagen und Carports, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen errichtet werden, dürfen eine max. Länge von 3,0 m nicht überschreiten.**
- Die Fläche des Vorgartens wird bestimmt durch die Straßenbegrenzungslinie und die ihr zugewandte Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks. Bei Grundstücken, die bestimmt sind für die Errichtung von Garagen, Carports, die Straßenbegrenzungslinie und die einer Straße zugewandten Baugrenze in der Gesamtbreite des Grundstücks.**
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmefälle der Vorgartenebene sind davon ausgenommen:

 - unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen,
 - Kinderspielflächen,
 - Einfriedungen,
 - Gewächshäuser sowie Gartenhäuser bis zu einer Größe von 30 cm umbauten Raum und einer lichten Höhe von maximal 3,0 m, gemessen zwischen Geländeoberkante und oberstem Dachschuss, wenn diese außerhalb der Vorgärten errichtet werden, das Grundstück mindestens 200 qm groß ist und die Fläche, die durch diese Nebenanlagen insgesamt überbaut ist, 4 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.**
- Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalllärmm-Maß Rw, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift.
- Die gesamte bewertete Bau-Schalllärmm-Maß Rw, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gehen die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.**
- Der zur Berechnung der gesamten bewerteten Bau-Schalllärmm-Maßes Rw, ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmspegel La [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.**
- Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind im gesamten Plangebiet mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.**
- Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmspegel La [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudedekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen niedrigerer maßgeblicher Außenlärmspegel ausreicht, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalllärmm-Maßen Rw, ges zulässig.**
- Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafaufstehen ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.**
- Schutz von Außenwohnbereichen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind innerhalb der markierten Bereiche ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) nicht zulässig, es sei denn, dass durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper oder andere schallmindernde Maßnahmen Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegel < 62 dB(A) entstehen. Hieron ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgeschlossenen Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmbegünstigten Seite ein Außenwohnbereich errichtet wird.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Begründung von Vorgärten

In den Baugruben WA 1 und WA 2 ist die in Ziffer 5.6 definierte Vorgartenfläche je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Einbau von Schotter, Kies, Schottrassen aus Holz,

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

Rinden- und Kunststoffsplittdecken sowie Kunststrassen oder ähnlichen Materialien ist in den Vegetationsflächen unzulässig. Innerhalb des Bodenaufbaus sind Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen, Folien oder Unkrautkies unzulässig. Splittschichten, Zufahrten, Züge und Nebenanlagen sind innerhalb der Vorgartenfläche nur außerhalb der Vegetationsfläche zulässig.
- Dachbegrenzung**

Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° einschließlich Garagen und Carports sind als einer Mindestgröße von 8 m² mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Glasdächer, Polycarbonatdächer, Vordächer, Oberlichter und Dachterrassen sowie erforderliche Austauschflächen. Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) auf bis zu 30 % der Dachfläche, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrenzung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollständig extensiv zu begrünen.
- Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 8 heimische Obstbäume gemäß der Zeichnung in der Festsetzung (entsprechend je privatem Gartengrundstück ein heimischer Obstbaum) in der Mindest-Planquanzität: Hochstamm, Stammstärke mind. 1,8 m, StU mind. 10 - 14 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1. Darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden (vgl. Ökologische Kriterien des Landes NRW). Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass die Pflanzungsdichte mind. ca. 8 - 10 m zu betragen. Die Pflanzmaßnahmen sind sofort nach Abschluss der Erdarbeiten und Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück, spätestens jedoch innerhalb der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen nachfolgenden Wachstumsruhe durchzuführen.
- Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind in den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 8 heimische Obstbäume gemäß der Zeichnung in der Festsetzung (entsprechend je privatem Gartengrundstück ein heimischer Obstbaum) in der Mindest-Planquanzität: Hochstamm, Stammstärke mind. 1,8 m, StU mind. 10 - 14 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 1. Darüber hinaus können weitere Sorten verwendet werden (vgl. Ökologische Kriterien des Landes NRW). Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass die Pflanzungsdichte mind. ca. 8 - 10 m zu betragen. Die Pflanzmaßnahmen sind sofort nach Abschluss der Erdarbeiten und Baumaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück, spätestens jedoch innerhalb der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen nachfolgenden Wachstumsruhe durchzuführen.
- Eingrünung der südlichen Plangebietsgrenze**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ mit dem Index [1] ist eine Schritthede nach folgenden Maßgaben fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Aufforstung einer 1,0 m breiten Hecke, bestehend aus: Hainbuche (Carpinus betulus), Mindest-Planquanzität: Heckengelenke o.B. 3, j. v. (1+2) 100-125, (entw. den FLL-Güteeinstufungen für Baumstuhlgelände), mind. 5 Stück/m², die Hecke wird mit einer endgültigen Höhe von ca. 1,8 - 2,0 m festgesetzt. Ein Saumstreifen ist hierbei zu berücksichtigen. Für den Saumstreifen entlang der Außenseite der Hecke hat eine Ansaat mit einer Saugmischung (z.B. Kriechrauten RSM 2.4, 10 g/m²) zu erfolgen. Die Pflege hat nach Bedarf mit bis zu 4 - 8 Schritten pro Jahr zu erfolgen. Die Schnitthöhe von 4 - 5 cm ist nicht zu unterschreiten. Das Mähen ist jeweils aufzunehmen und abzutransportieren. Pflanzmaßnahmen wie Schneiden und Weiden sind zu unterlassen. Der Maßnahmenumfang muss mind. 72 lfd. m Hecke sowie mind. 164 m² Saumstreifen umfassen.
- Eingrünung der südlichen Plangebietsgrenze**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ mit dem Index [1] ist eine Schritthede nach folgenden Maßgaben fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Aufforstung einer 1,0 m breiten Hecke, bestehend aus: Hainbuche (Carpinus betulus), Mindest-Planquanzität: Heckengelenke o.B. 3, j. v. (1+2) 100-125, (entw. den FLL-Güteeinstufungen für Baumstuhlgelände), mind. 5 Stück/m², die Hecke wird mit einer endgültigen Höhe von ca. 1,8 - 2,0 m festgesetzt. Ein Saumstreifen ist hierbei zu berücksichtigen. Für den Saumstreifen entlang der Außenseite der Hecke hat eine Ansaat mit einer Saugmischung (z.B. Kriechrauten RSM 2.4, 10 g/m²) zu erfolgen. Die Pflege hat nach Bedarf mit bis zu 4 - 8 Schritten pro Jahr zu erfolgen. Die Schnitthöhe von 4 - 5 cm ist nicht zu unterschreiten. Das Mähen ist jeweils aufzunehmen und abzutransportieren. Pflanzmaßnahmen wie Schneiden und Weiden sind zu unterlassen. Der Maßnahmenumfang muss mind. 72 lfd. m Hecke sowie mind. 164 m² Saumstreifen umfassen.
- Begründung privater Pkw-Sammelstellplatzanlagen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ist im Bereich der Fläche für Stellplätze zu errichtenden 4 privaten Pkw-Stellplätze 1 standortgerecht, großkroniger Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm anzupflanzen. Insgesamt sind mindestens jedoch 6 Alleebaumhochstämmen in der gesamten Pflanzfläche zu errichten. Die Pflanzmaßnahmen sind mit der Fertigstellung der o.g. Stellplätze, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.
- Pflanzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen im nördlichen Plangebiet**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind 2 Stück, und innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mindestens 5 Stück standortgerecht, großkroniger Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 3. Die Pflanzmaßnahmen sind mit der Fertigstellung der o.g. Stellplätze, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.
- Landschaftliche Einbindung des Plangebietes entlang der Brögger Straße**

Entlang der Brögger Straße sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ mit dem Index [2] insgesamt 18 Stück standortgerechte, großkronige Laubbäume in der Qualität Alleebaumhochstamm, 3 x v., mDB, StU 18 - 20 cm fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 4.1. Die Baumstandorte sind für einen besseren Sonnen-/Stammsschutz sowie zur Windbrechung mit kleinwüchsigen Lebensbaumtypen und nach Möglichkeit geliebte Gehölzer mit der Qualität Strauch, 2 x v., 60 - 100 cm, zu unterpflanzen. Die Unterpflanzung mit niedrigwüchsigen Strauchgehölzen hat maximal leicht regelmäßig versetzt zur Mitte einseitig mit einem Waldzustand von 1,5 m zu erfolgen. In einseitigen Trüppchen von 2 - 3 Pflanzen zu erfolgen. Der Maßnahmenumfang muss mind. 500 m² Strauchpflanzung betragen. Zu verwendende Gehölzarten ergeben sich nach der nachstehenden Pflanzliste 4.2. Die Pflanzmaßnahmen sind mit Beginn der Errichtung des Plangebietes, spätestens jedoch in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationsruhe auszuführen. Zu beachten ist, dass Gehölzpflanzungen in der Wachstumsruhe in den Monaten Oktober bis April durchzuführen sind.
- Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf auf dem im Geltungsbereich räumlich definierten Flurstück 1572 (ehemals 220/25) stockt Wald im Sinne des Gesetzes mit einer betroffenen Flächengröße von 1.680 m². Nach Forstrecht erfordert die Waldumwandlung eine zusätzliche Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde. Der Eingriff in die Waldfläche ist an anderer Stelle flächig im Verhältnis 1:1 durch Aufforstung forstlich zu ersetzen.
- Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über ein Zuleitungsnetz in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Flächen ist in die zentrale öffentliche Versickerunganlage einzuleiten.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Begründung von Vorgärten

In den Baugruben WA 1 und WA 2 ist die in Ziffer 5.6 definierte Vorgartenfläche je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Einbau von Schotter, Kies, Schottrassen aus Holz,

II. Landesrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG

- Umgang mit Niederschlagswasser**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über ein Zuleitungsnetz in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Flächen ist in die zentrale öffentliche Versickerunganlage einzuleiten.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Begründung von Vorgärten

In den Baugruben WA 1 und WA 2 ist die in Ziffer 5.6 definierte Vorgartenfläche je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerisch anzulegen, intensiv zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Einbau von Schotter, Kies, Schottrassen aus Holz,

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

- Erdbebenzone § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesamt Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauteile in Erdbebenzonen - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse 5.
- Begründung § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen. Im Zuge dessen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes und hierdurch bedingte Bodenbewegungen kommen.

IV. Hinweise

- Starkregenvorsorge**

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstürzen bei seltenen bis extremen Starkregeneignissen kommen.

Experten und Bauherren haben die Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregeneignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerflächeneingänge, Treppen zum Keller, Terrassenzugänge etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuheben. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Böschungswallen, Aufkanten / Aufbauten, fest installierte, Abdeckungen an Fenstern- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie aufschlussfähige Geländegestaltungen für Fußwege (Notwasserwege) etc. vorzusehen.
- Bodendenkmal**

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgebietliche Bodendenkmal, Mauer, Einfriedung, Verankerungen in natürlichen Bodenschichten) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Düsseldorf (Tel. 02081/17629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu verzeichnen.
- Kampffritheit**

Hinweise auf Kampffritheit sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Grundstücksarbeiten Kampffritheit oder Mittereinrichtungen zutage treten könnten. Grundätzlich sind im Falle eines Kampffritheitsfalls die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampffritheitsbeauftragte (Bezirksregierung Düsseldorf (KfB), Mündelheim Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 02114750 90 oder Email: poststelle@kfrd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
- Bodenschutz**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich von schutzwürdigen Böden. Diese schutzwürdigen Oberböden sind scheinbar zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die Oberböden können ggf. zur späteren Geländebestimmung, zur Anlage von Grünflächen oder zu einer externen Verwendung als Mutterboden eingesetzt werden. Die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Baupraxis: Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten.
- Verwendung von Mutterböden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Gestaltungsvorschriften**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich einer Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsgesetz.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die von 01. März bis zum 30. September dauern (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG 2009).

Die Fällung von Höhenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelasteten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Spezialbores oder eines Hohlbores (ggf. unmittelbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert, ebenso wie eine Begleitung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter.

Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermausquartiere an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (z.B. jeweils eines Albenkuckers für Höhlenbiber, wie z. B. Meisen).
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist unverzüglich der unteren Vorgesetzten (Landesamt für Natur und Landschaft) zu melden, die dann über die weiteren Vorgehen entscheiden. Gefährdete Fledermäuse sind aus der Gefahrenzone zu bergen. Sie können in einem Karton mit Lüftung und einem Insektengitter Tuch kurz gehalten werden, hilflos und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.**