

## **Textliche Festsetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 b "Ostwall"**

### **1. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO**

- 1.1 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.

### **2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

- 2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

#### Ausnahmen

- 2.2 Davon ausgenommen sind die unter der Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen, Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt, Kinderspielanlagen, ein eigenständiger Abstellraum (pro Gebäude einer) bis maximal 7,5 qm sowie Einfriedungen, Abstellplätze und -gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und Mülltonnen.

### **3. Ausschluss von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **4. Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO**

#### Messpunkte

##### 4.1.1 Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 40,00 m ü. NHN festgesetzt.

##### 4.1.2 Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.

#### 4.2 Höhenmaße

Die Bauhöhe wird auf maximal 50,50 m über NHN festgesetzt.

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausnahmsweise zulässig.

#### 5. **Beseitigung der Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes**

Die Regenwässer der Dachflächen sind vor Ort dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

#### 6. **Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Die Dachflächen des Staffelgeschosses sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

#### 7. **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

7.1 Die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten "Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen" vorhandenen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 70 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m über dem Boden, sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### 7.2 Bestandspflege der zu erhaltenden Bäume

Bei Baumaßnahmen sind die nachstehenden Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Es ist ein Stammabstand von 2,50 m für Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen einzuhalten.
- Im Sinne von § 14 BauO NRW sind die zu erhaltenden Bäume während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen zu schützen und ausreichend zu bewässern.
- Während der Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" bindend.
- Erdarbeiten sind im Bereich der Kronentraufen in Handschachtung oder mittels Sauggerät durchzuführen.

- Zum Schutz vor einem Befahren der Kronentraufen mit schwerem Gerät ist ein Bauzaun aufzustellen.
- Schnitte an Kronen und Wurzeln sind gemäß ZTV Baumpflege durchzuführen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB**

- 8.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Dabei sind Vorgärten zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterialien unzulässig.

- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind die Flachdächer des Baukörpers mit Ausnahme der Terrassenflächen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss i. M. mind. 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2018, entsprechen.

## Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel.: 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

### 3. Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### 4. Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.

## 5. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m am westlichen Rand und im südlichen Plangebiet betroffen. Außerhalb des Plangebietes wird die im Osten und Süden vorbeiführende Straße Soatspad bei seltenen und extremen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein.

Die Fläche sollte aus diesem Grund hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

## 6. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Gebäudeabriss und alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind nach vorheriger Abrissfreigabe außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009).