



Planzeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung - Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

WA 0.4	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
III FD		Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
BH max. 54,80 m ü. NHN	Anzahl der Vollgeschosse	Dachform
	Bauhöhe	FD = Flachdach

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche **Straßenbegrenzungslinie**

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung: Bäume **Erhaltung: Bäume**

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze **Cp** Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestandsangaben

B4 bauliche Anlage **24.98** örtliche Geländehöhe

Flurstücksgrenze **1694** Flurstücksnummer

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NW (SMBl. NW 71342)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden.
- Bei der Anrechnung der Grundflächen für Stellplätze sowie deren Zählarten kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet eine max. GRZ von 0,8 zugrunde gelegt werden.

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

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

Ausnahmen
Davon ausgenommen sind Wärmepumpen und zu ihnen gehörige Einbaueinheiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Terrassen ohne Überdachungen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO nur bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- Folgende gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:
 - Gartenbauelemente
 - Tankstellen

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

- Messpunkte**
 - Untere Bezugspunkt**
Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 45,30 m über NHN festgesetzt.
 - Obere Bezugspunkt**
Obere Bezugspunkt für die Bauhöhe ist die oberste Dachabkantung.
- Bauhöhe**
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Bauhöhe auf max. 54,80 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.

6. Beseitigung der Regenröscher gemäß § 51a des Landeswassergesetzes
Die Regenröscher der Dachflächen und der Stellplatzflächen sowie deren Zufuhr sollen über eine Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einzelheiten sind im Rahmen des Entwässerungsprojektes zu regeln.

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

Die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind zu mindestens 50 % mit Fotovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarinstallationsfläche). Werden auf dem Dach Solarthermiekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarinstallationsfläche angerechnet werden.

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

Es ist nicht von baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
Ist auf den Anteil der notwendigen Erschließung notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang ist eine Versiegelung der Vorgärten und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Gestaltung und Belagung mit Kies, Schotter oder mineralischen und synthetischen Bodenbelägen zulässig.

9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind Flachdächer und Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Haupt- und Nebengiebeln mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

10. Entsprechend dem Planertrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von min. 25 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Baumpflanzungen sind mit einer der folgenden Baumarten auszuführen:

Acer campestre **Feldahorn**
Carpinus betulus **Hainbuche**

11. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

12. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

13. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

14. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

15. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

16. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

17. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

18. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

19. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

20. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

21. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

22. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

23. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

24. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

25. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

26. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

27. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

28. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

29. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

30. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

31. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

32. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

33. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

34. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

35. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

36. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

37. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

38. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

39. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

40. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

41. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

42. Entsprechend dem Planertrag sind an den gekennzeichneten Stellen vorhandene Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum in der südlichen Flurstücksgrenze um eine Eiche. Die Bäume sind zu erhalten und sachgemäß zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Dachbegrünung ist gemäß den Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftbau e.V. (FLB) in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu gestalten.

- Grundwasser**
Beim Bau von Kellergründungen sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerkes können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wänden“ empfohlen.
- Starke Regen**
Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet bei schweren Starkregeneinsparungen auf einer kleinen Fläche im südlichen Grundstücksbereich durch Einstauwässer von 0,1 bis 0,5 m betroffen. Bei extremen Ereignissen ergeben sich für das Grundstück gleiche Einstauwässer, wobei dann zwei Flächen betroffen sein können. Die Einstauwässer von 0,1 bis 0,5 m werden auch auf der Anbaufläche ausgewiesen.
- Fließgeschwindigkeiten** werden im Plangebiet nicht dargestellt, auf der westlich am Plangebiet vorbeiführenden Annastraße werden Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s ausgewiesen.

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

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung**
Baubedingte Wirkfaktoren
 - Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brat- und Setzzeiten durchzuführen, die von 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BtNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich im dem betroffenen Baum keine Baumrinden befinden. Die Fällung von Holzbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der o. g. Brat- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind Baumrinden durch einen ökologischen Fachgutachter (vgl. unter Verwendung eines Endokops, eventuell inklusive einer Multi-Externe mit anschließender Hausanbahn) auf Fledermaus-Quartiere oder die Nester geschützter Vögelarten zu kontrollieren.
 - Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermaus sind aus der Gefahrengrenze zu bergen. Sie können in einem Kasten mit Lüftung und einem hineingelegten Tuch kurz gehalten werden, hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausaufnahmestation zu übergeben.
 - Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (vgl. jeweils eines Absterbeklassens für Höhlenbrüter, wie z. B. Mäusen).
 - Der Nistplatzverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (wie z. B. der Star) ist in Abstimmung mit der UfB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Vorhandene Nistkästen an zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind abzunehmen, ggf. einzusetzen und nach Abschluss der Fällungen wieder fachgerecht mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszubauen.
 - Rückbauarbeiten an den Dächern sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brat- und Setzzeiten durchzuführen. Zu Beginn der Arbeiten sind die Rolladenkästen und die randständigen Bereiche der Dächer, z. B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschragen, von Hand zu öffnen.
 - Verlegen sich die Abstarbungsarbeiten in die o. g. Brat- und Setzzeiten, sind die Bestandsgebäude vor Beginn der Arbeiten noch einmal vollständig durch einen ökologischen Fachgutachter (OEG) zu kontrollieren. In diesem Fall, sind die unter Punkt 2 aufgeführten Arbeiten durch die OEG zu begleiten und zu dokumentieren. Für den Fund von Fledermäusen gelten die Punkte 2 und 3.
 - Der Fund einzelner Vogelnester (mit Eiern oder Jungvögeln) ist unverzüglich der UfB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Der Verlust von Nistplätzen geschützter Gebäudeträger, wie z. B. Hausrotschwanz oder Hausperd, ist durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
 - Bei den Eingriffen im Rahmen der Artenschutzüberwachung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das vorgesehene Vorgehen verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BtNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unumkehrbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die oben genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

- Anlagebedingte Wirkfaktoren**
 - Grundstück ist bei der Gestaltung von Gärten u. a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind unvermeidbar umweltschädliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahlung. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Leuchtmittel reduziert werden kann.
 - Zur Vermeidung von Vogeleinschlüssen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzkarte Sempap (2012) bezüglich des Baues mit Glas und Licht umzusetzen. Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Überlagerungsverläufe und spiegelförmige Scheiben zu vermeiden.
 - Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
 - Bei den Eingriffen im Rahmen der Artenschutzüberwachung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das vorgesehene Vorgehen verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BtNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unumkehrbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

- Betriebsbedingte Wirkfaktoren**
 - Bei den Eingriffen im Rahmen der Artenschutzüberwachung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehene Vorgehens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BtNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unumkehrbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.



Stadt Straelen Kreis Kleve

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18

"Gartenstraße" 14. Änderung gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Gemarkung Straelen Flur 55

Maßstab 1:250

