

Textliche Festsetzungen für die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Gartenstraße"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Carports und Stellplätzen festgesetzten Flächen errichtet werden.
- 1.2 Bei der Anrechnung der Grundflächen für Stellplätze sowie deren Zufahrten 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 Einhausungen.

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

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

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

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

- 4. Gartenbaubetriebe
- 5. Tankstellen

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

5.1 Messpunkte

5.1.1 Unterer Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt für die Bauhöhe wird auf 45,30 m über NHN festgesetzt.

5.1.2 Oberer Bezugspunkt

Oberer Bezugspunkt für die Bauhöhe ist der oberste Dachabschluss.

5.2 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 Regenwässer gemäß § 51a des Landeswassergesetzes

Die Regenwässer der Dachflächen und der Stellplatzflächen sowie deren Zufahrt sollen über eine Regenwasserkanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Einzelheiten sind im Rahmen des Entwässerungsantrages 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 (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche 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

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

Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten und nicht überbauten Grundstücksanteile sowie die Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter oder mineralischen und synthetischen Bodenbedeckungen unzulässig.

- 8.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Satz 1 BauGB sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Haupt- und Nebengebäuden mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Von der Verpflichtung zur Bepflanzung sind Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten ausgenommen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist gemäß den „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen - Dachbegrünungsrichtlinien“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in der jeweils aktuell gültigen Fassung herzustellen.

- 8.3 Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen jeweils ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum 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. Abgängige 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

- 8.4 Entsprechend dem Planeintrag sind die an den gekennzeichneten Stellen vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten. Bei dem Baum an der nordöstlichen Flurstücksgrenze handelt es sich um eine Kiefer und der Baum im Südosten ist ein Bergahorn. Die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dauerhaft durchzuführen. Abgängige Bäume sind am jeweiligen Standort gleichwertig zu ersetzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Als

Ersatzpflanzung ist ein heimischer, standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum aus einer der folgenden Baumarten mit einem Stammumfang von min. 25 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe) zu pflanzen.

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

**9. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschemissionen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im gesamten Planbereich sind die Bauherren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verpflichtet, bei Wohnungsbauten oder sonstigen schutzbedürftigen Vorhaben durch ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen (z. B. Schallschutzfenster, Grundrissanordnung) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel von 45 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) nachts gewährleistet sind.

**10. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB
in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**II. Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit
§ 89 Abs. 2 BauO NRW**

1. Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

1.1 Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen in Form von dauerhaft begrünten Rasenfugensteinen herzustellen.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche in Form von Hecken, unter Verwendung standortgerechter Gehölze, einzugrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Höhe der Hecken ist auf 1,50 m zu begrenzen.

1.3 Innerhalb des Plangebietes sind an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Einfriedungen in Form eines Doppelstabgitterzauns mit einer Begrünung durch Rankpflanzen, welche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist, zulässig. Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,80 m zu begrenzen.

1.4 Innerhalb des Plangebietes sind an der südlichen Grundstücksgrenze Einfriedungen in Form von Hecken, unter Verwendung standortgerechter Gehölze, einzugrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Höhe der Hecken ist auf 1,80 m zu begrenzen.

1.5 Für die Heckenpflanzungen sind Gehölze der nachstehend aufgeführten Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster

- 1.6 Standplätze für Abfallbehälter sind mindestens dreiseitig, insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche, mit einem Doppelstabgitterzaun einzufassen und dauerhaft durch Rankpflanzen, welche dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind, zu begrünen. Die Höhe der Einfassung ist auf 1,60 m zu begrenzen.
- 1.7 Für die Rankpflanzungen sind Pflanzen der nachstehend aufgeführten Arten zu verwenden (Vorschlagsliste):
- Waldrebe (Clematis vitalba)
Wilder Wein (Vitis vinifera)

Hinweise

1. Bodenschutz

Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für gegebenenfalls erforderliche Materialeinbauten wird auf die §§ 6-8 der BBodSchV sowie auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung hingewiesen. Der bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub und/oder das abzuschiebende Bodenmaterial unterliegen den abfallrechtlichen Vorschriften. Ab einer Gesamtmenge von 500 m³ ist ein Entsorgungskonzept gemäß § 2a Abs. 3 LKrWG zu erstellen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Kleve auf Verlangen vorzulegen.

2. 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.

3. Immissionen des Versuchszentrums für Gartenbau der Landwirtschaftskammer NRW

Um die künftige Bewirtschaftung des Versuchszentrums für Gartenbau der Landwirtschaftskammer NRW nicht durch die jetzt heranrückende Wohnbebauung einzugrenzen, wird darauf hingewiesen, dass mögliche Lärm- und Geruchsimmissionen die durch notwendige Arbeiten auf der Fläche des Versuchszentrums entstehen können, zu dulden sind.

4. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten. 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 die

Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Sollten bei sonstigen Arbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten ebenfalls sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5. 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.

6. 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.

7. Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten besteht im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet bei seltenen Starkregenereignissen auf einer kleinen Fläche im östlichen Grundstücksbereich durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen. Bei extremen Ereignissen ergeben sich für das Grundstück gleiche Einstautiefen, wobei dann zwei Flächen betroffen sein können. Die Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m werden auch auf der Annastraße 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. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

8. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Baubedingte Wirkfaktoren

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in dem betroffenen Baum keine Baumhöhlen befinden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind Baumhöhlen durch einen ökologischen Fachgutachter (ggf. unter Verwendung eines Endoskops, eventuell inklusive einer Mulm-Entnahme mit anschließender Haaranalyse) auf Fledermaus-Quartiere oder die Nester geschützter Vogelarten zu kontrollieren.
2. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
3. 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 (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
4. Der Nistplatzverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (wie z. B. der Star) ist in Abstimmung mit der UNB 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. instantzusetzen und nach Abschluss der Fällungen wieder fachgerecht mit räumlichem Bezug zum Eingriff aufzuhängen.
5. Rückbauarbeiten an den Dächern sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Zu Beginn der Arbeiten sind die Rollladenkästen und die randständigen Bereiche der Dächer, z. B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen.
6. Verlagern sich die Abbrucharbeiten in die o. g. Brut- und Setzzeiten, sind die Bestandsgebäude vor Beginn der Arbeiten noch einmal vollständig durch einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) zu kontrollieren. In diesem Fall, sind die unter Punkt 2 aufgeführten Arbeiten durch die ÖBB zu begleiten und zu dokumentieren. Für den Fund von Fledermäusen gelten die Punkte 2 und 3.
7. Der Fund besetzter Vogelnester (mit Eiern oder Jungvögeln) ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.
8. Der Verlust von Nistplätzen geschützter Gebäudebrüter, wie z. B. Hausrotschwanz oder Haussperling, ist durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
9. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das vorgesehene Vorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare 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

1. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gärten u. a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ umweltverträgliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölzen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahler. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.
2. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen. Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben zu vermeiden.
3. Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
4. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens verstößt demnach nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

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