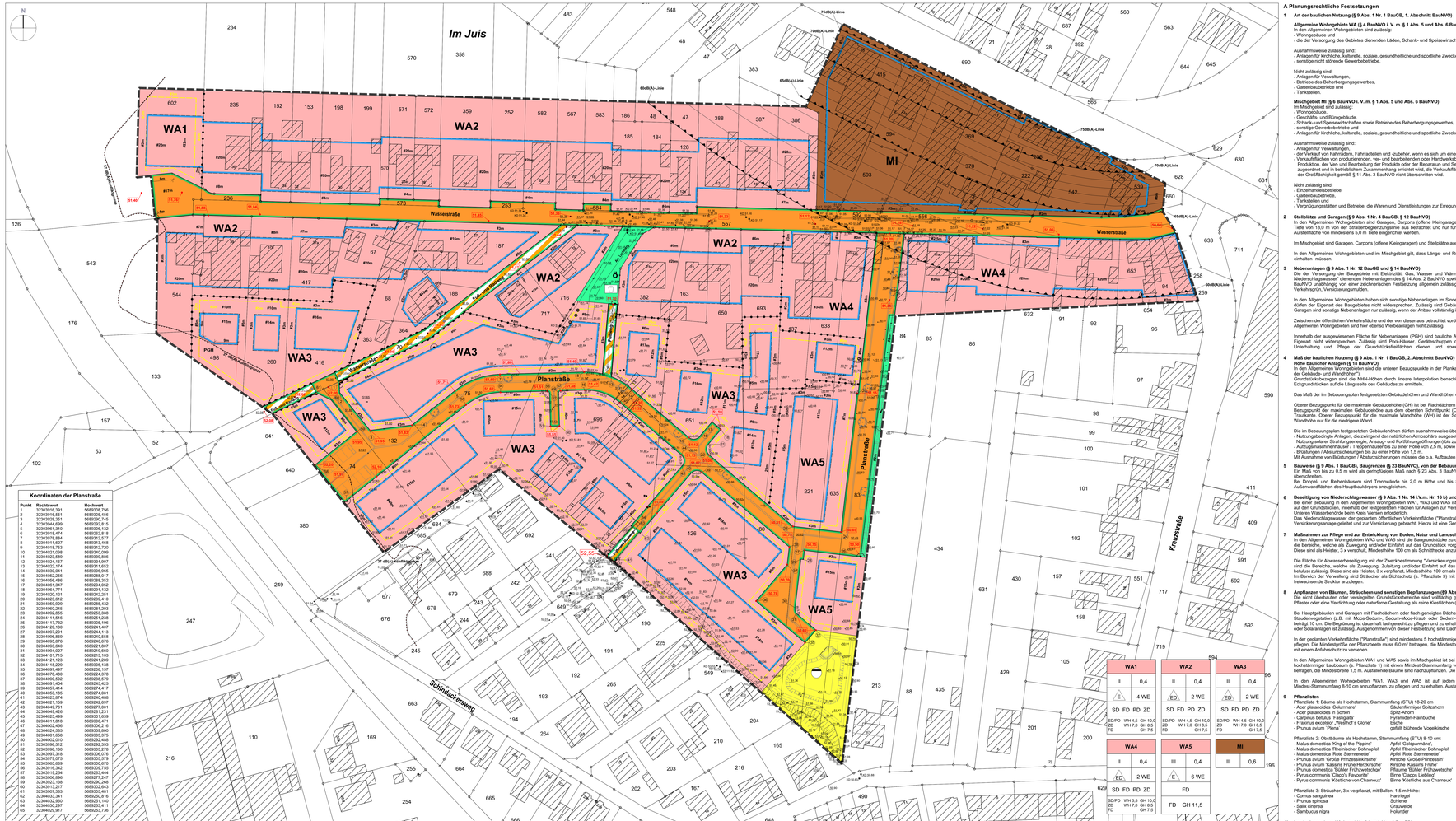

Koordinaten der Planstraße		
Punkt	Rechtswert	Hochwert
1	32309916,691	5689305,156
2	32309916,551	5689305,456
3	32309928,351	5689290,745
4	32309944,699	5689292,915
5	32309961,310	5689306,132
6	32309976,884	5689307,577
7	32309976,884	5689312,577
8	32309974,827	5689313,468
9	32309976,753	5689312,720
10	32309021,098	5689340,099
11	32309021,098	5689340,599
12	32309024,167	5689334,901
13	32309022,174	5689311,652
14	32309400,941	5689306,965
15	32309400,256	5689298,017
16	32309400,486	5689298,352
17	32309401,347	5689294,052
18	32309401,347	5689293,552
19	32309402,121	5689292,251
20	32309403,612	5689239,410
21	32309405,909	5689285,432
22	32309400,245	5689281,203
23	32309411,916	5689281,238
24	32309411,916	5689281,238
25	32309411,732	5689305,196
26	32309403,130	5689291,407
27	32309497,291	5689244,113
28	32309496,875	5689244,313
29	32309495,976	5689240,679
30	32309493,640	5689221,807
31	32309494,027	5689219,660
32	32309101,715	5689213,103
33	32309101,229	5689213,103
34	32309101,229	5689205,138
35	32309497,497	5689208,157
36	32309497,480	5689224,378
37	32309496,592	5689238,579
38	32309497,414	5689239,471
39	32309497,414	5689274,471
40	32309403,185	5689274,081
41	32309403,874	5689340,488
42	32309401,159	5689342,697
43	32309403,761	5689277,701
44	32309409,426	5689281,231
45	32309411,916	5689281,238
46	32309411,916	5689306,471
47	32309402,456	5689306,216
48	32309402,585	5689339,800
49	32309401,658	5689305,373
50	32309401,658	5689305,173
51	32309398,512	5689292,393
52	32309398,160	5689305,278
53	32309397,718	5689306,076
54	32309397,075	5689305,579
55	32309396,966	5689305,579
56	32309396,342	5689309,705
57	32309319,254	5689283,444
58	32309319,996	5689277,247
59	32309323,138	5689290,268
60	32309366,811	5689290,268
61	32309367,383	5689305,451
62	32309433,341	5689290,816
63	32309432,960	5689291,140
64	32309430,297	5689253,411
65	32309429,917	5689253,736

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind zulässig:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- der Verkauf von Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör, wenn es sich um einen nicht-großflächigen Betrieb handelt und
- Verkaufsflächen von produzierenden, ver- und bearbeitenden oder Handwerksbetrieben, wenn das angebotene Sortiment in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder der Reparatur- und Servicedienstleistung eines Betriebes stehen, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist, und die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle.

2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe von 18,0 m von der Straßenbegrenzungslinie aus betrachtet und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Vor jeder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe eingerichtet werden.

Im Mischgebiet sind Garagen, Carports (offene Kleingaragen) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gilt, dass Längs- und Rückseiten von Garagen und Carports einen Mindestabstand von 0,7 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen.

3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)
Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser gemäß Punkt 6 "Bewältigung von Niederschlagswasser" dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer sechsmeisten Festsetzung zulässig. Dies gilt auch in der festgesetzten Verkehrsfläche und den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün, Versickerungsanlagen.

In den Allgemeinen Wohngebieten haben sich sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen optisch-ästhetisch unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis zu 75 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsraume, Aborte und Feuerstätten. Als Anbau an Garagen sind sonstige Nebenanlagen nur zulässig, wenn der Anbau vollständig innerhalb des Baufensters liegt.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und -geräteschuppen sowie Kellerersatzräume nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Kellerersatzräume nicht zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen (PGH) sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugrundstückes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Zulässig sind Pool-Häuschen, Geräteschuppen oder vergleichbare Anlagen und Einrichtungen. Freizeitgestaltung und der Unterhaltung und Pflege der Grundstücksfreiflächen dienen und soweit sie nicht zum Zwecke des dauernden Aufenthaltes von Menschen errichtet werden.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die unteren Bezugspunkte in der Plankarte in Meter über NHN festgesetzt (in roter Farbe, siehe Plankarte und Legende: "unterer Bezugspunkt der Gebäude- und Wandhöhen").
Grundstücksbezogen sind die NHN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte bezogen auf die Gebäudemitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite, bei Eckgrundstücken auf die Längsseite des Gebäudes zu ermitteln.

Das Maß der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen und Wandhöhen ergibt sich aus der Differenz zwischen unteren und oberen Bezugspunkten.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante (OK) der Attika des obersten Geschosses. Bei geneigten Dächern ergibt sich der obere Bezugspunkt für maximales Gebäudehöhe aus dem oberesten Schnittpunkt (OK) der geneigten Dachflächen. Oberer Bezugspunkt (OK) bei Pultdächern ist die jeweils höhere Traufkante. Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die maximale Wandhöhe nur für die niedrigere Wand.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m.
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m, sowie
- Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m.

Mit Ausnahme von Brüstungen / Absturzsicherungen müssen die o.a. Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken.

5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB), Baugrenzen (§ 23 BauNVO), von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Ein Maß von bis zu 0,5 m wird als geringfügiges Maß nach § 23 Abs. 3 BauNVO für das Überschreiten einer Baugrenze festgesetzt. Terrassen dürfen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Trennwände bis 2,0 m Höhe und bis zu 3,0 m Tiefe hinter die rückwärtige Baugrenze zulässig. Sie sind in Materialwahl und Farbe den Außenwandflächen des Hauptbaukörpers anzugleichen.

6 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16 b) und d) BauGB)
Bei einer Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist das auf den Dachflächen sowie auf den privaten befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, innerhalb der festgesetzten Flächen für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (gelbe Umrandung) zu versickern. Hierzu ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Viersen erforderlich.
Das Niederschlagswasser der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ("Planstraße") wird in straßenbegleitenden Mulden, im Baumscheiben der Straßenbäume und in die festgesetzte Versickerungsanlage geleitet und zur Versickerung gebracht. Hierzu ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Viersen erforderlich.

7 Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 sind die Baugrundstücke zu den Verkehrsflächen hin mit einer Hecke von mindestens 70 cm Tiefe einzufrieden. Ausgenommen sind die Bereiche, welche als Zuwegung und/oder Einfahrt auf das Grundstück vorgesehen sind. Als Arten sind Liguster (Ligustrum vulgare) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zulässig. Diese sind als Heister, 3 x verschult, Mindesthöhe 100 cm als Schnittheckе anzulegen.

Die Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Versickerungsanlage für Niederschläge" ist mit einer Hecke von mindestens 70 cm Tiefe einzufrieden. Ausgenommen sind die Bereiche, welche als Zuwegung, Zufahrt und/oder Einfahrt auf das Grundstück vorgesehen sind. Als Arten sind Liguster (Ligustrum vulgare) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zulässig. Diese sind als Heister, 3 x verpflanzt, Mindesthöhe 100 cm als Schnittheckе anzulegen.
Im Bereich der Verwaltung sind Sträucher als Sichtschutz (s. Pflanzliste 3) mit der Qualität 3 x verpflanzt, mit Ballen und einer Höhe von 1,5 m anzulegen. Diese Sträucher sind als freiwachsende Struktur anzulegen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche sind vollflächig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Eine nachträgliche Versiegelung durch Pflaster oder eine Verdichtung oder nachträgliche Gestaltung als reine Kiesflächen ("Schottergärten") ist nicht zugelassen.

Bei Hauptgebäuden und Garagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 20° Dachneigung sind mindestens 80 % der Dachfläche extensiv mit standortgerechten Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationsschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Eine Kombination von Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachterrassen.

In den geplanten Verkehrsfläche ("Planstraße") sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume (s. Pflanzliste 1) mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu anzupflanzen und zu pflegen. Die Mindestgröße der Pflanzbeete muss 6,0 m² betragen, die Mindestbreite 1,5 m. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen. Die Pflanzbeete sind gegenüber Verkehrsflächen mit einem Anfahrschutz zu versehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 sowie im Mischgebiet ist bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern je 5 angefangene Stellplätze und/oder Garagen bzw. Carports ein hochstämmiger Laubbaum (s. Pflanzliste 1) mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Mindestgröße der Pflanzbeete muss 6,0 m² betragen, die Mindestbreite 1,5 m. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen. Die Pflanzbeete sind gegenüber Verkehrsflächen mit einem Anfahrschutz zu versehen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA5 ist auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum (s. Pflanzliste 2), 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Mindest-Stammumfang 8-10 cm anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen.

9 Pflanzlisten

WA1	WA2	WA3
II 0,4	II 0,4	II 0,4
E 4 WE	ED 2 WE	ED 2 WE
SD FD ZD	SD FD ZD	SD FD ZD
SD/PD WH 4,5 GH 10,0	SD/PD WH 4,5 GH 10,0	SD/PD WH 4,5 GH 10,0
ZD WH 7,0 GH 8,5	ZD WH 7,0 GH 8,5	ZD WH 7,0 GH 8,5
PD GH 7,5	PD GH 7,5	PD GH 7,5

WA4	WA5	MI
II 0,4	III 0,4	II 0,6
ED 2 WE	E 6 WE	
SD FD ZD	FD	FD
SD/PD WH 5,5 GH 10,0		
ZD WH 7,0 GH 8,5	FD GH 11,5	
PD GH 7,5		

Pflanzliste 1: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang (STU) 18-20 cm

- Acer platanoides „Columnare"	- Säulenförmiger Spitzahorn	- Acer platanoides „Globosum"	- Kugel-Spitzahorn
- Acer platanoides in Sorten	- Spitz-Ahorn	- Acer campestre	- Feld-Ahorn
- Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden-Hainbuche	- Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Säulen-Hainbuche
- Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie"	- Esche	- Sorbus aucuparia	- Eberesche
- Prunus avium 'Plena'	- gefüllt blühende Vogelkirsche		

Pflanzliste 2: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang (STU) 8-10 cm:

- Malus domestica 'King of the Pippins'	- Apfel 'Goldparmäne',	- Malus domestica 'Gravenstein'	- Apfel 'Gravensteiner'
- Malus domestica 'Rheinischer Bohnapfel'	- Apfel 'Rheinischer Bohnapfel'	- Malus domestica 'Rheinischer Krummstiel'	- Apfel 'Rheinischer Krummstiel'
- Malus domestica 'Rote Sternrenette'	- Apfel 'Rote Sternrenette'	- Malus domestica 'White Transparent'	- Apfel 'Weißer Klarapfel'
- Prunus avium 'Große Prinzessinkirsche'	- Kirsche 'Große Prinzessin'	- Prunus avium 'Hedelfinger'	- Kirsche 'Hedelfinger Riesenkirsche'
- Prunus avium 'Kassins Frühe Herzkirsche'	- Kirsche 'Kassins Frühe'	- Prunus domestica 'Hauszwetsche'	- Pflaume 'Hauszwetsche'
- Prunus domestica 'Böhler Frühzwetschge'	- Pflaume 'Böhler Frühzwetsche'	- Pyrus communis 'Alexander Lucas'	- Birne 'Alexander Lucas'
- Pyrus communis 'Clapp's Favourite'	- Birne 'Clapps Liebling'	- Pyrus communis 'Beurre Hardy'	- Birne 'Gelbert Butterbirne'
- Pyrus communis 'Köstliche von Charneux'	- Birne 'Köstliche aus Charneux'		

Pflanzliste 3: Sträucher, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 1,5 m Höhe:

- Cornus sanguinea	- Hartriegel	- Rosa rugosa	- Kartoffelrose
- Prunus spinosa	- Schlehe	- Salix caprea	- Salweide
- Salix cinerea	- Grauweide	- Crataegus spec.	- Weißdorn
- Sambucus nigra	- Holunder	- Prunus padus	- Traubenkirsche

10 Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Schutz vor Verkehrslärm
Dem Plangebiet werden zum Schutz vor Verkehrslärm der Steyler Straße Lärmpegelbereiche zugeordnet, die in der Plankarte dargestellt sind.
Die Anforderung an das resultierende Bauschalldämm-Maß von Außenbauteilen wright sich nach Gleichung (8) der DIN 4109-1:2018-01: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für die o.g. Räume.
Daraus ergibt sich, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel nur für Werte ≥ 60 dB(A) festzusetzen sind.

Nachstehende Tabelle zeigt die Anforderung nach den im B-Plan vorgesehenen Raumnutzungen im 1 dB-Schritten:

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume
	dB(A)	$R'_{w,res}$ dB	$R'_{w,res}$ dB
III	60	30	30
	61	31	30
	62	32	30
	63	33	30
	64	34	30
IV	65	35	30
	66	36	31
	67	37	32
	68	38	33
	69	39	34
V	70	40	35
	71	41	36
	72	42	37
	73	43	38
	74	44	39
VI	75	45	40
	76	46	41

$R'_{w,res}$ = resultierendes, bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung + dgl.).
Die Werte gelten auch für Gleichheiten, sollen sie Aufenthaltsräume nach außen abstellen. Konstruiere KIA, nach DIN 4109-2:2018-01 sind zu beachten.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten. Das Eigengeräusch der Lüfter darf in der Betriebsstufe mit ausreichender Luftzufuhr in einem möblierten Wohnraum (A_0 = 10 m²) nicht mehr als 30 dB(A) betragen. A_0 ist die äquivalente Schallabsorptionsfläche eines Normraumes.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn durch dauerhafte Abschirmungen nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

Schutz vor Betriebsgeräuschen
Für die überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar östlich der ermittelten 37 dB(A)-Konfliktgrenze zum Schutz vor Gewerbelärm gilt: In einem Abstandsbereich von 15 m zur Konfliktgrenze dürfen zu öffnende und nach Westen ausgerichtete Fenster von Aufenthaltsräumen mit ihrer geometrischen Mitte nicht höher als 59 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1 Grundstücksgestaltung
Sofern Standplätze für Abfallbehälter nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

Die Flächen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baufluchtt des Hauptbaukörpers (in der Regel Vorgartenbereiche) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Steingärten (Abdeckungen aus mineralischen Substraten wie Schotter, Kiesel, Kies und dergleichen) sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die zusätzlich zu den erforderlichen Stellplätzen zwischen der Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baufluchtt des Hauptbaukörpers (in der Regel Vorgartenbereiche) errichtet werden, zulässig, wenn sie nachhaltig begrünt sind: Die Fahr- und Stellflächen sind nur mit Rasengittersteinen, Rasenwaben, Rädergassen oder Schotterrasen zu befestigen.

2 Doppelhäuser und Hausgruppen
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Hauptfirstrichtung, Dachform, Sockelhöhe, Dachneigung des Hauptbaukörpers sowie Material- und Farbgebung auszuführen.

Wird keine Einigung erzielt, so wird die Sockelhöhe auf 0,25 m, die Außenfläche der Umfassungswände in rötlich-braunen Vormauersteinen oder als verputzte bzw. geschlämmte Mauerwerksflächen in weiß sowie die Dachflächen mit anthrazitfarbenen Dachziegeln festgesetzt. Sofern nicht ausschließlich das Flachdach festgesetzt ist, gilt zusätzlich: Die Dachform wird als Satteldach und die Dachneigung des Hauptbaukörpers auf 35° festgesetzt.

3 Material- und Farbgebung
Die Umfassungswände sind aus rötlich-braunen bis anthrazitfarbenen Vormauerziegeln, in Holzbauweise, Kalksandstein, geschlämmt oder verputzt herzustellen. In der Detailgestaltung kann bei untergeordneten Bauteilen von der vorgeschriebenen Material- und Farbwahl abgewichen werden. Glasierte Werkstoffe sind generell nicht zulässig.

Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putz- oder Holzfassaden nur folgende Farbtöne zu verwenden: Gelb- und Beige-Töne mit Ausnahme von Grellgelb, Orange-Töne mit Ausnahme von Leuchtorange, Rot-Töne mit Ausnahme von Leuchtrot und Leuchtfarbrot, Grau-Töne, Braun-Töne sowie Weiß- und Schwarztöne.

Nicht begrünte Dachflächen bei geneigten Dächern sind mit einer anthrazitfarbenen oder rotbraunen Eindeckung auszuführen. Glänzende Dacheindeckungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, sind unzulässig.

4 Grundstückseinfriedungen
Vorgartenbereiche sind die Flächen zwischen vorderer Baugrenze des Hauptbaukörpers (bei Eckgrundstücken zwischen der Längsseite des Gebäudes) und den öffentlichen Verkehrsflächen.

Einfriedungen sind gemäß Punkt 7 "Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" als Hecken aus Laub tragenden Sträuchern anzulegen. Drahtzäune in Verbindung mit Hecken sind zulässig. Zäune, Mauern und Sichtschutz-Einfechtungen für Drahtgitterzäune sind als Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Vorgartenbereiche sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen zu benachbarten Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

5 Garagen
Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

6 Dächer
Gewölbte Dächer sind nicht zulässig.

Die Summe der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel auf einer Dachseite darf 50 % der Wandlänge nicht überschreiten. Das Maß der Breite der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ergibt sich aus dem Mittel der Breite des oberen und dem Mittel der Breite des oberen Abschlusses.

Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden (Seitenwänden) aufweisen.

In der Höhe muss zwischen obersten Dachabschluss (First) und Oberkante (höchster Abschluss) der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel ein Mindestabstand von 1,0 m verbleiben.

Der Abstand zwischen Traufe und Unterkante (tiefster Abschluss) der Dachgauben und Dacheinschnitte muss, in der Dachschräge gemessen, mindestens 1,0 m betragen.

7 Geschosse
Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

8 Fargebung
Folgende Farbtöne können zum Vergleich herangezogen werden. Sie entsprechen den RAL-Farbtöhen. Für die Fassaden: Gelb- und Beige-Töne - RAL 1000-1002, 1013-1015, Orange-Töne - RAL 1034,2000, 2003, Rot-Töne - RAL 2013, 3005, 3009, 3011, 3017, Grau-Töne - RAL 7000-7009, 7011, 7015 bis 7016 und 7021, 7022, 7024 und 7026, sowie RAL 9002 bis 9022 und 9028.

9 Ausnahmen
Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Hinweise

1 Artenschutz
Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen des gesetzlichen Rodungszeitraums zu erfolgen: Zum Schutz von Brutvögeln ist es verboten, Gebüsche, Gehölze, Bäume oder ähnlichen Bewuchs in der Zeit vom 1. März bis zum 31. September abzuschneiden und auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 BNatSchG).

Vor Abriss von leerstehenden Gebäuden und vor Rodung von Bäumen mit starkem Baumholz sind Fledermauskontrollen vorzunehmen.
Der Abriss von leerstehenden Gebäuden ist in einer für Fledermäuse abgestimmten Zeitperiode (Oktober/November oder Ende Februar/März) vorzunehmen.

2 Starkregenschutz
Im Plangebiet können gem. der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) im Falle eines extremen Starkregens Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m auftreten.
Um eine Beeinträchtigung von Bauwerken und gestalteten Außenbereichen durch Vernässung/ Stauwasser zu vermeiden, können niedere Flächen sowiel erhöht werden, dass sie über den potentiellen Stauwasserhorizonten liegen (Überflutungsnachweise erforderlich).

3 Denkmalpflege
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Stadt Nettetal als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten unver-züglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

4 Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

5 Bodenschutz
Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten. Die Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung spätter nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung der Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der Vorgaben der DIN 18915 Pund der DIN 19731). Die Oberböden können ggf. zur späteren Geländemodellierung, zur Anlage von Grünflächen oder zu einer externen Verwendung als Mutterboden eingesetzt werden.

6 Vermeidung von Immissionsschäden
Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luftwärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei ebenerdigen Geräten" vom 28.08.2023 der Landesarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten.
Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Landesarbeitsgemeinschaft Imissionsschutz (https://www.lai-immissionsschutz.de) veröffentlicht.

7 Einsicht von DIN-Normen
Die in diesen Festsetzungen genannten DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar von montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Nettetal, Fachbereich Stadtplanung, Rathaus Lobberich, Doerkesplatz 11 in den Räumen 306, 307 und 320, 322 und 323, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8 Rechtskraft des Bebauungsplans
Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Ka-56 "Wasserstraße / Schindackersweg" treten die Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB "Wasserstraße" und "Schindackersweg" für diesen Bereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN
Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

§§ 1 ff. des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), welches aufgrund des Artikels VII des Gesetzes zur Änderung der Kommunalverfassung vom 17. Mai 1994 (GV. NW. S. 270), den Wortlaut der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der seit dem 17. Oktober 1994 geltenden Fassung bekanntgemacht hat. Die Neufassung berücksichtigt die durch Artikel 1 des eingangs erwähnten Gesetzes neu gefasste Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999. Aufgrund des §§