

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

Im WA 1 gilt als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max. 13,0 m) bei Satteldächern (SD) und Pultdächern (PD) der obere Abschluss des Dachfirsts. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch bauliche Anlagen - z.B. technische Aufbauten (z. B. Antennen), Fahrstuhlüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter überschritten werden, sofern diese Aufbauten und Anlagen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten und um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Von der letztgenannten Anforderung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen.

2.2 Im WA 2 gilt ergänzend zu den Festsetzungen nach Nr. 2.1 als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH max. 13,0 m) bei Flachdächern (FD) der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) kann ein Vortreten gegenüber den Baugrenzen ausnahmsweise für:

- Balkone und Altane bis zu einem Maß von maximal 2,50 m,
- Terrassen sowie Terrassenüberdachungen und Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einem Maß von maximal 2,00 m.

zugelassen werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs, 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und Carports sowie oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „Ga/St/Cp“ gekennzeichneten Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports zulässig. Abweichend von Satz 1 ist die Nutzung von Zufahrten als Stellplatz zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 2 Wohneinheiten/ Wohngebäude begrenzt.
- 5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 12 Wohneinheiten/ Wohngebäude begrenzt.

6. Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB)

- 6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf jedem Gebäude betriebsfähige Photovoltaikanlagen anzubringen. Die Mindestleistung der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) muss nach vollständiger Bebauung des Gebietes 10 kWp betragen.
In WA 2 muss diese 4 kWp pro Wohneinheit betragen.
- 6.2 Die zur Ver- und Entsorgung dienenden Bereiche sind in Form einer Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen zu begrünen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes und der Beginn der Erschließungsarbeiten, einschließlich der erforderlichen Erdbauarbeiten, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit vom 15.03. bis 31.08 stattfinden.
Relevante Störwirkungen durch Lichteinflüsse sind zu vermeiden sowie ein geeignetes Beleuchtungsmanagement bzw. insbesondere der Verzicht auf nicht erforderliche Beleuchtung der Außenbereiche ist vorzusehen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- 8.1 Die Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrtbereiche, den notwendigen Zuwegungen zu Eingangsbereichen sowie den Nebenanlagen für Fahrradparken und zur Unterbringung von Sammelbehältern für Müll/ als Vegetationsflächen anzulegen. Vorgartenbereiche im Sinne dieser Festsetzung sind die Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen der jeweils für das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze befinden.

Die Bepflanzung der Vegetationsflächen ist in Form einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern, bodendeckenden Gehölzen, Staudengewächsen oder Rasen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang sind gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen vorzunehmen.

- 8.2 Mindestens 10 % der Gartenfläche jedes Grundstücks in den Allgemeinen Wohngebieten ist als Blumenwiese für Insekten anzulegen.
- 8.3 Flachdächer von Garagen und Carports sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen. Von der Pflicht zur Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für Dachflächen unter aufgeständerten Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

9. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO und § 89 BauO NRW)

- 9.1 Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, sind innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen ausschließlich in Form von geschnittenen Heckenpflanzungen oder natürlichen Materialien (z. B. Holzzäune, Trockenmauern) bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Vorgartenbereiche im Sinne dieser Festsetzung sind die Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die sich zwischen der jeweils für das Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze befinden.
- 9.2 Doppelhäuser sind jeweils profilgleich, d. h. mit einheitlicher Gebäudeflucht, gleicher Trauf- und Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von der gemeinsamen Bauflucht ist nur mit untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.
- 9.3 Im WA 2 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse, die parallel zur vorderen und seitlichen Baugrenze sowie parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den Baugrenzen entlang von Verkehrsflächen verlaufen. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhl-anlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzonen

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III „Wahlbachtalsperre“. Die diesbezüglichen Verbote, Einschränkungen und Genehmigungstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

2. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

3. Boden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/ oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen

4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Für das Plangebiet ist ein geeignetes Beleuchtungsmanagement insbesondere der Verzicht auf nicht erforderliche Beleuchtung der Außenbereiche vorzusehen. Die wesentlichen Parameter von Kunstlichtquellen, die zum Zweck der Minimierung nachteiliger Auswirkungen reguliert werden können, sind die folgenden:

Beleuchtungsdauer:

Die Dauer des Einsatzes von nächtlichem Kunstlicht sollte grundsätzlich auf das notwendige Maß begrenzt werden. Ganznächtiger Einsatz von Kunstlicht ist in Baugebieten wie dem hier geplanten in der Regel weder im öffentlichen Verkehrsraum (Zufahrt-

straße), noch auf privaten Baugrundstücken erforderlich. Der Einsatz sollte daher entweder mit pauschalen zeitlichen Regeln begrenzt oder durch eine Bedarfssteuerung (Bewegungsmelder, Anforderungsschleifen o.ä.) reguliert werden.

Geometrie der Lichtkegel:

Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass nur die Bereiche ausgeleuchtet werden, in denen das Licht auch tatsächlich gebraucht wird. Eine unkontrollierte Abstrahlung in die Umgebung - auch und insbesondere nach oben - kann mit den heute verfügbaren Beleuchtungssystemen durch eine geeignete Lampenkonstruktion vermieden werden.

Lichtintensität und -temperatur:

Um Anlockwirkungen auf Insekten und mögliche Störwirkungen auf Fledermäuse zu reduzieren, wird daher allgemein für Außenbeleuchtungen (z. B. SCHROER et al. 2019) die Verwendung von LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur ≤ 3.000 K („warmweiß“) oder von Natrium-dampflampen empfohlen.

An den neu geplanten Gebäuden sind auf freiwilliger Basis auf der Fassade entsprechende Fledermauskästen anzubringen. Weiterhin besteht die Möglichkeit integrierte Quartiere beim Bau der Gebäude in der Fassade zu integrieren (siehe Informationsblatt zum Umgang mit Fledermäusen an Gebäuden (MAYER, J. & J. THEOBALD 2023)).

5. Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Sollten auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.“

6. Entwässerung

Wird nach Vorliegen der Entwässerungsplanung ergänzt.