

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
1.1.1	Nicht zulässig sind folgende, in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none">○ Betriebe des Beherbergungsgewerbes○ Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe○ Anlagen für Verwaltungen○ Gartenbaubetriebe○ Tankstellen
1.2	Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
1.2.1	Nicht zulässig sind folgende, in § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungen: <ul style="list-style-type: none">○ Anlagen für sportliche Zwecke○ Tankstellen○ Vergnügungsstätten
1.2.2	Nicht zulässig sind die in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten.
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2.1	Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der Dachhaut am First (oberer Bezugspunkt) bestimmt und darf folgende Höhen nicht überschreiten: <ul style="list-style-type: none">● 10,00 m für eingeschossige Gebäude● 9,00 m für zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern● 11,50 m für alle übrigen, zweigeschossigen Gebäude
2.2	Die maximal zulässige Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt) bestimmt und darf folgende Höhen nicht überschreiten: <ul style="list-style-type: none">● 4,50 m für eingeschossige Gebäude● 6,50 m für zweigeschossige Gebäude
2.3	Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) und die Traufhöhe haben als Bezugspunkt die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt).

3.	Maximale Sockelhöhe Die Sockelhöhe ist die Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und darf bis maximal 0,50 m betragen. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
4.	Mindestgrundstücksgröße und –breite (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
4.1	Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 250 qm. Bei 3er Hausgruppen muss die Grundstücksgröße der Mittelhäuser 200 qm inklusive Stellplätzen/Garagen betragen, wenn die Gesamtfläche der Hausgruppe 750 qm nicht unterschreitet. Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 6.00 m für Hausgruppen-Mittelhäuser und 9.00 m für Doppelhäuser und Hausgruppen-Endhäuser.
5.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
5.1	Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise in Form von Einzel- / Doppelhäusern und/oder Hausgruppen festgesetzt. Die Länge der Hausgruppe darf dabei 21 m nicht überschreiten.
5.2	Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen, durch Baugrenzen definiert, um maximal 3,00 m Tiefe und maximal 6,00 m Breite ist für den Ausbau von Wintergärten ausnahmsweise zulässig, wenn: <ul style="list-style-type: none"> • der Wintergarten überwiegend als Glasbaukörper errichtet wird, der thermisch vom Hauptbaukörper getrennt ist und der passiven Nutzung der Sonnenenergie dient, • der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,50 m beträgt.
6.	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
6.1	Für die im Plan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf wird eine Anlage für soziale Zwecke als Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und Kommunikationsräume“ festgesetzt.
7.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
7.1	Die Verkehrsflächen werden im gesamten Geltungsbereich mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

7.2	<p>Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind innerhalb der Längsparkstreifen je 2 / 3 Stellplätze kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die genaue Anzahl der zu pflanzenden Bäume und die Standorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. Die Auswahl der hierzu zu verwendenden Baumarten ist der Gestaltungsmaßnahme G1 im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.</p>									
7.3	<p>Für die Befestigung der Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zulässig.</p>									
8.	<p>Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)</p>									
8.1	<p>Im Bebauungsplangebiet sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen</p>									
9.	<p>Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)</p>									
9.1	<p>Für die im Plan im WA₁ gekennzeichneten Gebäudefassaden werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:</p> <p>Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:</p> <table border="1" data-bbox="296 1435 1477 1653"> <thead> <tr> <th data-bbox="296 1435 616 1565">Lärmpegelbereich</th> <th data-bbox="616 1435 967 1565">Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)</th> <th data-bbox="967 1435 1477 1565">Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß R_{r, res} dB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="296 1565 616 1610">III</td> <td data-bbox="616 1565 967 1610">61 bis 65</td> <td data-bbox="967 1565 1477 1610">35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="296 1610 616 1653">IV</td> <td data-bbox="616 1610 967 1653">66 bis 70</td> <td data-bbox="967 1610 1477 1653">40</td> </tr> </tbody> </table>	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß R _{r, res} dB	III	61 bis 65	35	IV	66 bis 70	40
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß R _{r, res} dB								
III	61 bis 65	35								
IV	66 bis 70	40								
9.2	<p>Für die im Plan mit Ordnungsziffer 1 gekennzeichneten, der Rheinberger- und Rheinkamper Straße zugewandten Fassaden werden Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 festgesetzt.</p> <p>Zusätzlich sind in der straßenzugewandten Seite der Häuser ergänzend zu den Fenstern von Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen.</p>									

9.3	Die Bebauung im WA1 ist ohne Lücken, bestehend aus Doppelhäusern und/oder Hausgruppen sowie Garagen, auszuführen (geschlossene Front).
10.	Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
10.1	<p><u>Private Grundstücke:</u> Das anfallende Oberflächenwasser von Grünflächen und Dachflächen ist auf den Privatgrundstücken der Baugebiete über die belebte Oberbodenzone in Form von Erdmulden, Senken oder Teichanlagen zu versickern. Diese Versickerungsanlagen sind als Grünflächen zu gestalten, ihre Funktion ist durch Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>Stellplätze und Wege dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nur mit versickerungsfähigem Material, z.B. wassergebundene Decke, Drainpflaster, Rasengitterstein, Schotterrasen oder vergleichbaren Materialien befestigt werden.</p>
10.2	<p><u>Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“:</u> Die Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen, die durch den motorisierten Individualverkehr genutzt werden, ist unzulässig. Das anfallende Niederschlagswasser sämtlicher Straßenverkehrsflächen mit o.g. Zweckbestimmung ist durch die Einleitung in einen Mischwasserkanal abzuführen.</p>
10.3	<p><u>Die öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“:</u> Die Fuß- und Radwege sind mit einer versickerungsfähigen Befestigung, z.B. in Form von wassergebundener Decke oder Drainpflaster, herzustellen und hierdurch kann das unbelastete Oberflächenwasser versickern.</p>

B. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1.	Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen
1.1	Alle festgesetzten Pflanzungen sind auf den öffentlichen Flächen nach Fertigstellung (Abnahme) der Erschließungsstraßen / -wege bzw. Parkplätze und auf den privaten Grundstücken nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.
1.2	Sie sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechtem Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.
2.	Kompensationsmaßnahmen und sonstige grünordnerische Festsetzungen (siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan) Die ausführliche Festlegung der folgenden Maßnahmen ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen:
2.1	Öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2.1.1	Optimierung einer bestehenden Obstwiese durch Ergänzungspflanzung (Maßnahme A1) <ul style="list-style-type: none">• Auf der festgesetzten Obstwiese ist eine Ergänzungspflanzung mit mindestens 10 Obstbäumen regionaler Sorten (Höhe 160-180 cm) in einem Pflanzabstand von mindestens 10 m zueinander durchzuführen. Weitere Maßnahmen zum Wurzelschnitt und Schutz der Bäume sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan einzuhalten.• Des weiteren ist auf der Obstwiese eine Ergänzungspflanzung von heimischen Wildobstarten durchzuführen.• An der extensiv genutzten Obstwiese sind Pflegemaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan kontinuierlich durchzuführen.

<p>2.1.2</p>	<p>Entwicklung einer extensiven Obstwiese (Maßnahme A2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die bisher intensiv genutzte (Pferde-) Weide (Teile des Flurstücks Nr. 925) ist zu einer extensiv genutzten Obstwiese zu entwickeln. Hier sind mindestens 20 Obstbäume regionaler Sorten (Höhe 160-180 cm) in einem Pflanzabstand von mindestens 10 m zueinander anzupflanzen. Weitere Maßnahmen zum Wurzelschnitt und Schutz der Bäume sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan einzuhalten. • Des weiteren ist auf der Obstwiese eine Ergänzungspflanzung von heimischen Wildobstarten durchzuführen. • An der extensiv genutzten Obstwiese sind Pflegemaßnahmen gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan kontinuierlich durchzuführen.
<p>2.1.3</p>	<p>Anlage / Ergänzung von linearen Gehölzstreifen (Maßnahme A3.1 bis A3.3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der vorhandene lineare Gehölzstreifen ist durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubhölzern (überwiegend Sträucher, einzelne Bäume) zu ergänzen (Maßnahmen A 3.1 und A 3.2). • Zur Neuanlage eines Gehölzstreifens sind ebenfalls standortgerechte Laubhölzer (überwiegend Sträucher, einzelne Bäume) anzupflanzen (Maßnahme A 3.3). <p>Die Arten der Laubhölzer, deren Mindestpflanzqualität sowie Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.</p>
<p>2.1.4</p>	<p>Entwicklung einer naturnahen Wiesenfläche mit Anpflanzung von Einzelbäumen (Maßnahme A4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grünland-Weide im Bereich der zu erhaltenden Grabenstruktur ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. • Auf der extensiven Wiese sind mindestens 3 standortgerechte Laubholz- und / oder Obstbaumhochstämme in Einzelstellung oder als Baumreihe unter Einbeziehung der bestehenden und zu erhaltenden Bäume (Maßnahme E 7.2) anzupflanzen. Die Arten der Bäume, deren Mindestpflanzqualität sowie Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.

2.1.5	<p>Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche mit Anpflanzung von Einzelbäumen (Maßnahme A5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grünland-Weide ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. • Auf der extensiven Wiese sind mindestens 6 standortgerechte Laubholz- und / oder Obstbaumhochstämme als Baumreihe mit unregelmäßigem Pflanzabstand zwischen bestehenden Gehölzbeständen (Maßnahmen E3 und E4) anzupflanzen. Die möglichen Arten der Bäume, deren Mindestpflanzqualität sowie Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.
2.1.6	<p>Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche (Maßnahme A6)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Grünland-Weide ist unter Einbeziehung des vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestandes zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen für die Wiese und den Gehölzbestand sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.
2.2	<p>Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</p>
2.2.1	<p>Landschaftsgerechte Begrünung eines Lärmschutzwalles (Maßnahme M1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Lärmschutzwall ist durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubholzarten unter Einbeziehung von Pioniergehölzen zu begrünen. Die möglichen Arten der Gehölzpflanzung sowie deren Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. • Der Gehölzpflanzung vorgelagert ist ein mindestens 2 m breiter Staudensaum zu entwickeln und zu pflegen.
2.2.2	<p>Entwicklung einer Wiesenfläche (Maßnahme M3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die heutige Weide ist als extensive Wiese zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.

<p>2.2.3</p>	<p>Landschaftsgerechte Begrünung einer Versickerungsmulde (Maßnahme M4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im nordöstlichen Plangebiet ist parallel zur Rheinberger Straße (L155) an derer Südseite eine Versickerungsmulde anzulegen. Die Mulde ist mit einem geeigneten Landschaftsrasen zu säen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. • Das zusätzliche Anbringen von Repositionspflanzen im Bereich der Muldensohle wird als zweckmäßig angesehen.
<p>2.2.4</p>	<p>Entwicklung einer Wiesenfläche (Maßnahme M5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die heutige Weide ist als extensive Wiese zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.
<p>2.2.5</p>	<p>Entwicklung einer Wiesenfläche mit Anpflanzung eines Laubbaumes (Maßnahme M6)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die heutige Weide ist als extensive Wiese zu entwickeln. Die Pflegemaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes durchzuführen. • Südwestlich des Wendehammers ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mögliche Baumart, dessen Mindestpflanzqualität sowie Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.
<p>2.2.6</p>	<p>Anlage einer Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz (Maßnahme M7)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind auf mindestens 10 % der Fläche ungiftige standortgerechte Sträucher anzupflanzen. • Auf je angefangenen 250 m² Fläche des Spielplatzes ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mögliche Baumart, dessen Mindestpflanzqualität sowie Pflegemaßnahmen sind gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. • Dem Nutzungszweck „Spielplatz“ dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Wegen, Sitzbänken sowie Spielgeräten sind allgemein zulässig.

2.2.7	<p>Anlage einer Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mehrgenerationenspielplatz (Maßnahme M8)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind auf mindestens 10 % der Fläche ungiftige standortgerechte Sträucher anzupflanzen. • Auf je angefangenen 250 m² Fläche des Spielplatzes ist ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mögliche Baumart, dessen Mindestpflanzqualität sowie Pflegemaßnahmen sind gemäß den Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes durchzuführen. • Dem Nutzungszweck „Mehrgenerationenspielplatz“ dienende bauliche Anlagen z.B. in Form von Wegen, Sitzbänken sowie Spielgeräten/ -elementen sind allgemein zulässig.
2.2.8	<p>Anlage von Haus- / Ziergärten im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), des Mischgebietes (MI) und der Fläche für den Gemeinbedarf (Maßnahme M9)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), des Mischgebietes (MI) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist je angefangene 200 m² ein standortgerechter Laubbaum oder wahlweise ein Obstbaum regionaltypischer Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität ist gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen.
2.3	<p>Öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)</p>
2.3.1	<p>Grabenstruktur mit Gehölzbestand in Verbindung mit bahnbegleitendem Gehölzstreifen (Maßnahme E1)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des Gehölzbestandes der nord-süd-ausgerichteten Grabenstruktur (2 Teilbereiche durch die geplante Erschließungsstraße) und des parallel zur NIAG-Bahnstrecke (Nordseite) ausgerichteten Gehölzstreifens. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. • Erhalt eines Laubbaumes (Eiche) am östlichen Grabenrand des südlichen Teilbereiches (Nr. 62 der Baumübersicht)

2.3.2	<p>Grabenstruktur mit begleitendem Gehölzbestand (Maßnahme E2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Erhalt des Gehölzbestandes der nordwest-südost- ausgerichteten Grabenstruktur. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. • Erhalt eines Laubbaumes (Weide) am südlichen Grabenrand (Nr. 175 der Baumübersicht)
2.3.3	<p>Kleinflächiger Gehölzbestand (Maßnahme E3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Erhalt des kleinflächig ausgebildeten Gehölzbestandes im südlichen Plangebiet. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
2.3.4	<p>Prägender Gehölzbestand entlang einer Geländekante (Maßnahme E4)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Erhalt des Laubholzbestandes entlang einer markanten natürlichen Geländekante im Südosten des Plangebietes (2 Teilbereiche durch einen geplanten Fuß- und Radweg). Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. • Erhalt von 3 Laubbäumen im westlichen Teilbereich (Nr. 394, 395, 396 der Baumübersicht)
2.3.5	<p>Linearer Gehölzstreifen (Maßnahme E5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Erhalt des linear ausgebildeten, nordwest-südost- ausgerichteten Gehölzstreifens (2 Teilbereiche durch einen geplanten Fuß- und Radweg). Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
2.3.6	<p>Feuchtbereich mit Gehölzbestand (Maßnahme E6)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Erhalt des Gehölzbestandes (Feuchtbereich mit angrenzendem Laubholz). Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
2.3.7	<p>Schutzwürdige Einzelbäume (Maßnahmen E7)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafter Erhalt der im Landschaftspflegerischen Begleitplan unter Maßnahme E7 aufgeführten schutzwürdigen Bäume E7.1 bis 7.10. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

3.	Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 39 BNatSchG)
3.1	Bei genehmigter Beseitigung werden im Zuge der Durchführung der Rodung von Bäumen / Gehölzen folgende Schadensbegrenzungsmaßnahmen festgesetzt, die eine Tötung von Individuen im Sinne des § 39 (1) Nr. 1 BNatSchG ausschließen: <ul style="list-style-type: none"> • Kontrolle von Baumhöhlen auf Besatz mit Fledermäusen / Vögeln vor der Fällung • Reversibler Verschluss der Höhlen, um einen Besatz mit Fledermäusen und / oder Vögeln bis zur Fällung zu vermeiden
3.2	Folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz Avifauna werden gem. BNatSchG außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 12 festgesetzt (siehe Maßnahmenblätter im Fachbeitrag Avifauna): <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme V10 / CEF: Installation von mindestens 10 Nisthilfen (Brutröhren) für den Steinkauz und die Schleiereule. Die Platzierung erfolgt an wenig verkehrsgefährdeten Standorten in Nähe niedrigwüchsiger Grünlandflächen (vorzugsweise Viehweiden) <p><u>Hinweis:</u> Folgende, weitere Vermeidungsmaßnahmen des Anhanges 2 Prüfprotokoll Fachbeitrag Avifauna, werden für die planungsrelevanten, betroffenen Arten <i>Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)</i>, <i>Kleinspecht (Dryobates minor)</i>, <i>Steinkauz (Athene noctua)</i> und <i>Wendehals (Jynx torquilla)</i> im Rahmen anderer landespflegerischer Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Optimierung der Obstwiese am nördlichen Plangebietsrand • Empfehlung und Förderung der naturnahen Gestaltung der Hausgärten • Pflanzbindung an ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzarten

3.3	<p>Folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz Fledermäuse werden gem. BNatSchG im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 festgesetzt (siehe Maßnahmenblätter im Fachbeitrag Fachbeitrag Fledermäuse):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahme V9 / CEF: Installation von 10 Fledermauskästen an Gehölzen für alle Fledermausarten <p><u>Hinweis:</u> Folgende, weitere Vermeidungsmaßnahmen des Anhanges Prüfprotokoll Fachbeitrag Fledermäuse, werden für die planungsrelevanten, betroffenen Arten <i>Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)</i>, <i>Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)</i>, <i>Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)</i>, <i>Raufledermaus (Pipistrellus nathusii)</i>, <i>Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)</i>, <i>Große Bartfledermaus (Myotis brandtii)</i>, <i>Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)</i> im Rahmen anderer landespflegerischer Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt eines möglichst hohen Anteils von Freiflächen und naturnahen Grünflächen bzw. vieler Gehölzstreifen im Plangebiet • Erhalt und Optimierung der bestehenden Obstwiese
-----	--

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.	Dachform und Dachneigung
1.1	<p>In allen Baugebieten sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind für Hauptgebäude als Dachformen Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdächer zulässig. Die Sattel- und Walmdächer dürfen bis zu einer Neigung von 45°, die Pultdächer bis 20° ausgeführt werden.</p>
2.	Dacheindeckung
2.1	<p>Für Hauptgebäude sind Dachziegel- und Dachsteineindeckungen in den Farben ziegelrot bis rotbraun und anthrazitgrau sowie Gründächer zulässig.</p>
2.2	<p>Werden für Nebengebäude, Garagen und Carports Dachziegel- oder Dachsteine verwendet, sind diese in Farbe und Material der Dacheindeckung des Hauptgebäudes anzupassen.</p>

3.	Dachaufbauten
3.1	Die Gesamtlänge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 50 % der Trauflänge des jeweiligen Gebäudes betragen.
4.	Fassadenmaterialien- / farben
4.1	Als Fassadenmaterial sind Putz, Vollklinker in Form von Mauerziegel und Kalksandstein zulässig.
4.2	Für untergeordnete Bauteile, wie Gesimse, Fensterlaibungen etc. sind andere Materialien und Farben zulässig.
4.3	Garagen und Hauptgebäude sind in Fassadenmaterial und Farbe einheitlich zu gestalten.
4.4	Inhomogene und schwarze Farbanstriche sowie schwarze Mauerziegel sind nicht zulässig.
5.	Doppelhäuser und Hausgruppen
5.1	Die einzelnen Wohneinheiten von Hausgruppen bzw. die Doppelhaushälften sind in ihrem Erscheinungsbild einheitlich auszubilden. Zum Erscheinungsbild gehören: <ul style="list-style-type: none"> • Dachform / Dachneigung • Dacheindeckung • Fassadenmaterial- / -farbe
5.2	Fensteröffnungen von Doppelhaushälften bzw. Hausgruppenmittel- und Endhäusern sind zueinander hinsichtlich Höhe, Proportion und Größe einheitlich auszubilden.
6.	Einfriedungen
6.1	<u>Private Grundstücke</u> Einfriedungen von Vorgärten entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von Hecken bis zu 1 m Höhe zulässig.
6.1.1	Einfriedungen von Hausgärten sind nur in Form von Hecken oder optisch nicht geschlossen wirkenden Holz- oder Metallzäunen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind zu öffentlichen Grünflächen zugewandte Grundstücksgrenzen.
6.2	<u>Öffentliche Grünflächen</u> Entlang der öffentlichen Grünflächen sind als Einfriedung standortgerechte, einheimische Sträucher (siehe Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.	Mülltonnenstandplätze Mülltonnenstandplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch Hecken oder Rankpflanzen zu begrünen.
8.	Eingrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist zwischen Grundstücksgrenze und Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplätzen eine 1,00 m breite Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu sichern.
9.	Solarenergie Solarenergieanlagen sind im Bereich der Dach- und Fassadenflächen zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.

	<u>D. HINWEISE</u>
1.	Immissionsschutz: Für die Gebäude im WA ₁ wird eine lärmschützende Grundrissgestaltung, bei der keine Fenster von Räumen mit ständigem Aufenthalt (Wohn-, Schlaf- Kinderzimmer) in der straßenzugewandten Fassade eingebaut werden, empfohlen.
2.	Artenschutz Fledermäuse: <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen an Gehölzen ausschließlich vom November bis Ende März (Überwinterung der Fledermäuse) durchzuführen • Kein Einsatz von schwerem Gerät während der Bauphase • Verwendung von Natriumdampf-Leuchten und Installation von bodenparallel flach abstrahlenden Lampen bei der Straßenbeleuchtung
3.	Landschaftspflege Bei Erdarbeiten im Bereich der festgesetzten vorhandenen Bäume ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege (RAS-LP-4) zu beachten.
4.	Gebietsentwässerung Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes wird die Errichtung des Kellers in Form einer wasserundurchlässigen Wanne empfohlen.
5.	Denkmalpflege Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet ist der Außenstelle Xanten rechtzeitig (ca. 4 Wochen vorher) anzuzeigen.
6.	Bergbau Das Plangebiet befindet sich über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Zur Zeit ist hier kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

7.	Kampfmittel Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (Durchmesser 70-120 mm im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- und Nichtmetallrohren zu versehen sind. Dem Kampfmittelräumdienst ist ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Die Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Probebohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
8.	Hochwasser Der Planbereich liegt in einem vor Hochwasser geschützten Gebiet.
9.	NIAG-Wirtschaftsbahn Der Streckenabschnitt Orsoy-Rheinberg wird zurzeit zweimal täglich durch Leerzugfahrten frequentiert. Für die Zukunft ist derzeit keine Änderung des Status quo absehbar; eine Ausweitung des Verkehrs ist aber auch nicht auszuschließen (Stand: 2014).