

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1), Nr. 1 BauGB)
- 2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 BauNVO)
Maximale Sockelhöhe
Für alle Bauflächen wird die maximale Sockelhöhe (Höhe Oberkante Erdgeschossfußboden) mit 0.30 m festgesetzt.
Die maximalen Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachkonstruktion) und maximalen Firsthöhen (Oberste Begrenzung der Dachhaut) sind zeichnerisch festgesetzt.

Bezugshöhe
Die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe der Oberkante des nächstliegenden Kanaldeckels der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

- 2.2 **Doppelhausbebauung**
Die Trauf-, First- und Sockelhöhen von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1), Nr. 4 BauGB)
Überschreitung der Baugrenzen für Wintergärten
Für die Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 4 ist eine Überschreitung der Baugrenzen um maximal 3.00 m Tiefe und maximal 6.00 m Breite für den Ausbau von Wintergärten ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - der Wintergarten überwiegend als Glasbaukörper errichtet wird, welcher vom Hauptbaukörper thermisch getrennt ist und der passiven Nutzung der Sonnenenergie dient,
 - der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1.50 m beträgt.

4. **Mindestgrundstücksgröße und – breite** (§ 9 (1), Nr. 3 BauGB)
Die Grundstücke für Doppelhäuser müssen mindestens 250 qm betragen. Die Mindestgrundstücksbreite beträgt 9.00 m.

5. **Nebenanlagen** (§9, Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 1.00 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten und sind in Form von Gebäuden und Lagerplätzen in Vorgärten unzulässig (siehe Abb.6)

6. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§9, Nr. 21, BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger/-innen zu belasten.

- 7. Private Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9, Nr. 22 BauGB)**
Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb ausgewiesener Flächen für Garagen/ Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Zwischen Garage/ Carport und Verkehrsfläche ist eine Zufahrtslänge von 5.00 einzuhalten.
- 8. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) und sonstige grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 8.1 Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken:**
Das auf den privaten Grundstücken im Bereich von Kfz-Stellplätzen und -zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst über belebte Bodenschichten zu versickern. Das auf Dachflächen, Terrassen etc. anfallende Wasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 8.2 Gemeinsame Zufahrten zu privaten Stellplätzen, Carports und Garagen:**
Innerhalb der Bauflächen WA 4 sind bei nebeneinander liegenden privaten Stellplatzzufahrten zweier benachbarter Grundstücke gemeinsame Zufahrten von max. 3 m Breite und max. 10 m Länge, ausgehend von der Begrenzungslinie des verkehrsberuhigten Bereichs, auszubilden und entsprechend rechtlich zu sichern.
- 8.3 Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz:**
Auf mindestens 10 % der Spielplatzfläche sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Am östlichen Spielplatzrand ist die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums, Mindestpflanzqualität: StU 16 – 18 cm, festgesetzt.
- 8.4 Bepflanzungen öffentlicher Verkehrsflächen**
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 2 Laubholz-Hochstämme, Mindestpflanzqualität: StU 16 – 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.5 Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Die festgesetzten vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich notwendiger Zufahrten und Zuwegungen kann die Hecke beseitigt werden. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume, Sträucher und Hecken vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen (siehe C.1 "Hinweise und Empfehlungen")
- 8.6 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken**
Pro Grundstück ist ein Laubholz-Hochstamm (siehe Pflanzliste), Mindestpflanzqualität: StU 12 – 14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die unversiegelbare Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

Pflanzliste:

Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Feldulme (<i>Ulmus carpinifolia</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Robinie (<i>Robinia pseudacacia</i>)
Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> oder <i>C. laevigata</i>)	

Alternativ können hochstämmige Obstbäume StU 12 – 14 einschließlich Walnuss angepflanzt werden

8.7 Eingrünung entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

Zwischen Nebengebäuden, Mülltonnenstellplätzen, Stellplätzen/ Garagen/ Carports auf privaten Grundstücken und den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite anzulegen und dauerhaft mit Sträuchern zu bepflanzen.

B. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Dachform und Dachneigung, Hauptfirstrichtung

Für die Hauptgebäude aller Bauflächen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 35 - 45° sowie Pultdächer entsprechend Abbildung 1 mit Dachneigungen von 30 - 45° zulässig.

Für die Bauflächen WA 3 sind für die überbaubare Fläche mit der max. Traufhöhe 7 m darüber hinaus Zeltdächer, Dachneigung 30 – 35° und Walmdächer, Dachneigung 35 – 45° sowie für die überbaubare Fläche mit max. Traufhöhe 3 m Dächer bis 20° Neigung zulässig.

2. Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind für Bauflächen, welche an die Saalhoffer bzw. Alpener Straße angrenzen, nur Dachziegel- und Dachsteineindeckungen in den dunklen Farbtönen braun bis anthrazit zulässig. Für die Baufläche WA 3 sind zusätzlich Metaldächer zugelassen. In den übrigen Bereichen sind Dachziegel- und Dachsteineindeckungen in den Farbtönen naturziegelrot bis braun und anthrazitgrau sowie Grasdächer zugelassen

3. Zulässigkeit von Dachaufbauten

3.1 Dachgauben (siehe Abbildung 2)

Dachgauben sind zulässig, wenn:

- sie eine Länge von maximal 3.00 m besitzen und einen seitlichen Abstand zur Außenwand bzw. zur Haustrennwand von 1.25 m einhalten,
- der oberste Gaubenansatz mindestens 1.00 m unterhalb des Firstes liegt und die Oberkante der Gaube maximal 2.50 m über dem Dachgeschossfußboden liegt,
- der untere Gaubenansatz mindestens 0.90 m über dem Dachgeschossfußboden liegt und mindestens drei Dachziegelreihen unterhalb der Gaube durchlaufen.

3.2 Dachbalkone (siehe Abbildung 3)

Dachbalkone sind zulässig, wenn:

- sie eine Länge von maximal 3.00 m besitzen und einen seitlichen Abstand zur Außenwand bzw. zur Haustrennwand von 1.25 m einhalten,
- der oberste Dacheinschnitt maximal 2.50 m über dem Dachgeschossfußboden liegt,
- der unterste Dacheinschnitt mindestens 0.90 m über dem Dachgeschossfußboden liegt und von mindestens drei Dachziegelreihen gebildet wird.

3.3 Zwerchhäuser (siehe Abbildung 4)

Zwerchhäuser sind zulässig, wenn:

- sie eine maximale Breite von 1/3 der Firstlänge besitzen,
- das Dach als Sattel - oder Tonnendach ausgebildet wird, die Satteldachneigung muss dabei der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen,
- die Traufhöhe maximal 2.50 m über dem Dachgeschossfußboden liegt,

- bündig mit der Außenwand des Hauptgebäudes abschließt bzw. maximal 1.00 m vorspringt und kein vorgehängtes Dach besitzt.

3.4 Kombination von Dachaufbauten (siehe Abbildung 5)

Mehrere Dachaufbauten an einem Gebäude sind zulässig, wenn:

- die Gesamtbreite aller Dachaufbauten maximal die Hälfte der Firstlänge besitzen,
- ein Mindestabstand von 1 m zwischen den Dachaufbauten eingehalten wird,
- Dachgauben und Zwerchhäuser die gleiche Dachform besitzen.

4. Fassadenmaterialien und -farben

Als Fassadenmaterialien sind für Hauptgebäude und Garagen Putz mit hellen, einfarbigen Farbanstrichen und roter bis rotbrauner Mauerziegel als Vollklinker zulässig. Ausnahmsweise können bis zu 2/3 der Fassadenfläche andere Materialien zugelassen werden, wenn sich die Gesamtfassade in die umgebende Bebauung

einfügt. Für die nicht an der Alpener oder Saalhoffer Straße angrenzenden Grundstücke sind darüber hinaus weiße und beige Vollklinker, weißer Kalksandstein und Holz als Fassadenmaterial zulässig. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Gesimse und Fensterleibungen, können in anderen Materialien und Farbanstrichen ausgebildet werden.

5. Doppelhäuser

Doppelhaushälften sind in Material und Farbe der Dacheindeckung und der Fassade einheitlich zu gestalten. Die Dachneigungen sind gleich auszubilden.

6. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

Solarenergieanlagen sind im Bereich der Dach- und Fassadenflächen zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einordnen.

7. Einfriedung der Grundstücke

Entlang der Saalhoffer und Alpener Straße sind Grundstückseinfriedungen entsprechend Abbildung 6 in Form von Laubhecken bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen können Einfriedungen in Form von Laubhecken oder optisch nicht geschlossen wirkenden Metall- oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1.80 m errichtet werden. Im Terrassenbereich sind zwischen benachbarten Wohngrundstücken Sichtschutzzäune oder Mauern bis zu 2.50 m Höhe auf einer Länge von maximal 3 m zulässig. (Die Erhaltung der Hecke unter 8.5 ist zu beachten.)

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Bei Erdarbeiten im Bereich der festgesetzten vorhandenen Bäume, Sträucher und Hecken ist die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege (RAS-LP 4) zu beachten.
2. Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
3. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Xanten, Geldern Str. 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax. 02801/ 7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW). Der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet ist der Außenstelle Xanten rechtzeitig (ca. 4 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Kfz-Wäschen oder anderer Umgang mit wassergefährdeten Stoffen ist gemäß § 34 Wasserhaushaltsgesetz auf den privaten Grundstücken ohne entsprechende Ab-

wasserbehandlungsanlagen nicht zulässig. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß der „ordnungsbehördlichen Verordnung zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Rheinberg“ die Reinigung von Kraftfahrzeugen verboten.

5. Vor der Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70-120 mm Ø im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- und Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden. 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. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
6. Aus versickerungsfähigem Material hergestellte private Stellplatz- und Zuwegungsflächen werden nur zur Hälfte auf die Grundflächenzahl angerechnet.

D. Kennzeichnung gemäß § 9 (5), Nr. 2 BauGB

1. Unter dem Geltungsbereich des Bebauungsplans geht der Bergbau um. Spätere Bauherr/innen müssen sich bzgl. mit der deutschen Steinkohle AG, Shamrockring 1, 44624 Herne oder deren Rechtsnachfolgerin in Verbindung setzen.