

## B Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung und sonstige nutzungsbezogene Vorschriften

- 1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- 1.2 Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Höhe der Gebäude darf maximal 9,20 m über der natürlichen Geländehöhe (sh. die in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte) betragen. Der untere Bezugspunkt für das Maß der Gebäudehöhe ist der Durchdringungspunkt der Außenwand mit dem natürlichen Gelände an der höchstgelegenen Gebäudeecke (vgl. Prinzipskizze) (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen, Satellitenanlagen, Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren etc. ist allgemein zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen auch zur Anpassung der Freisitze/Terrassen, sind abweichend von den festgesetzten Geländehöhen bis zu +/-1,50 m allgemein zulässig.

### 3. Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand, die Länge der Gebäude darf 16,00 m nicht überschreiten (§22 Abs. 2 und 4 BauNVO).
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenze mit Gebäudeteilen wie z. B. Erker, Balkone, Windfänge, Hauseingangsüberdachungen und Kellerersatzräume ist bis maximal 1,50 m zulässig, wenn eine Gebäudetiefe von 14,00 m nicht überschritten wird (§ 23 Abs. 3 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB)
- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist bis maximal 2,00 m zu allen Seiten zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### 4 Natur und Landschaft

- 4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Feststellung der Maßnahme im Rahmen des Umweltberichtes:

#### S1 Schutz vorhandener Gehölze (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB)

Die derzeit als Wald ausgeprägten Flächen im Bereich „Kinderbusch Bach“ sind auf Dauer zu erhalten.

#### S2 Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

Die Freiflächen zwischen den ausgewiesenen Wohnflächen „Ludgerweg“, „Filchnerweg“ und Domänenweg“ sind als Flächen für die Landwirtschaft zu erhalten.

#### M1 Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

In den festgesetzten und mit M1 gekennzeichneten Flächen sind ca. 5,0 m breite Grünstreifen anzulegen und strauchbetonte Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

#### ~~M2 Anlage von naturnah gestalteten Grünzügen mit Gräben zur Ableitung von Niederschlagswasser und Fußwegeverbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)~~

~~In den festgesetzten und mit M2 gekennzeichneten Flächen ist je ein naturnah gestalteter Grünzug (Breite ca. 20,0 m) anzulegen.  
Innerhalb der Fläche sind jeweils ein Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers sowie ein Fußweg mit einer wassergebundenen Wegedecke anzulegen. Böschungen oder Gräben sind als Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel „Hochstaudenflur“ zu gestalten, Strauchpflanzungen aus standortheimischen Arten (z. B. Prunus spinosa oder Rosa canina) sind nur vereinzelt zu ergänzen. Südlich der Wegeverbindung zwischen „Amundsenweg“ und „Domänenweg“ ist eine Begleitpflanzung aus standortheimischen Einzelbäumen (z. B. Quercus petraea oder Prunus avium) in einem Pflanzabstand von ca. 8,0 m und einem~~

Stammdurchmesser von mind. 16 – 18 cm (1,0 m über Bodenoberfläche gemessen) vorzunehmen. Die Saumbereiche sind zu Hochstaudenfluren zu entwickeln.

- M2 In den festgesetzten und mit M2 gekennzeichneten Flächen sind je ein naturnah gestalteter Grünzug (Breite ca. 20,00 m) anzulegen. Fußwege (wassergebundene Wegedecke) sind innerhalb der festgesetzten Flächen zu verorten. Gleiches gilt für die erforderlichen Ableitungsvorrichtungen für das Niederschlagswasser, die im Bereich „Ludgerweg“ als offener „Regenwasserkanal“, im Anschnitt westlich des „Domänenwegs“ als verrohrter Regenwasserkanal zu gestalten sind. Böschungen des Ableitungsgrabens für das Niederschlagswasser sind als Sukzessionsflächen mit dem Entwicklungsziel „Hochstaudenflur“ zu entwickeln, Strauchpflanzungen als standortheimischen Arten (z.B. *Prunus spinosa* oder *Rosa canina*) sind nur vereinzelt zu ergänzen. Südlich der Wegeverbindung zwischen „Amundsenweg“ und „Domänenweg“ ist eine Begleitpflanzung aus standortheimischen Einzelbäumen (z.B. *Quercus petraea* oder *Prunus avium*) in einem Pflanzabstand von ca. 8,00 m und einem Stammdurchmesser von mind. 16 – 18 cm (1,00 m über Bodenoberfläche gemessen) vorzunehmen. Die Saumbereiche sind zu Hochstaudenfluren zu entwickeln. Überfahrten zu landwirtschaftlichen Flächen bleiben von den Festsetzungen unberührt.
- M3 Flächige Gehölz- und Strauchpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- Östlich der bestehenden Bauflächen des „Amundsenweges“ ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine flächige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- M4 Schaffung von öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB)
- In der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) ist eine Kinderspielfläche anzulegen und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzugrünen.
- ~~M5 Anlage von zwei naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)~~
- ~~Die in der festgesetzten Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung anzulegenden Becken für die Regenrückhaltung und den Hochwasserschutz sind naturnah zu gestalten.~~
- M5 Anlagen von einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Ziffer 14 BauGB)
- Das in der festgesetzten Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung anzulegende Becken für die Regenrückhaltung und zum Ausgleich der Wasserführung/Hochwasserschutz ist naturnah zu gestalten.
- M6 Anpflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
- Zur Durchführung des Baugebietes sind im Straßenraum je 30 m Straßenlänge in Abhängigkeit der Grundstückszufahrten auf beiden Straßenseiten jeweils ein Baum (Hochstamm) mit einem Stammdurchmesser von mind. 16 – 18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 8 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen, die mit heimischen Bodendeckern/Stauden oder Sträuchern bepflanzt wird. Die Bäume sind vor Schäden durch PKW (Anfahren) zu schützen. Die Lage der Bäume ist nicht festgesetzt.

#### 4.2 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß Feststellung der Maßnahmen im Rahmen des Umweltberichtes:

- A1 Umwandlung von Acker zu einer extensiv genutzten Wiese, Weide bzw. Mähweide (rd. 8.650 m<sup>2</sup>).

Außerhalb des Plangebietes:

- A2 Anpflanzung von standortheimischen Feldgehölzen auf einer derzeitigen Ackerfläche östlich des Hofes „Bolthausen“ (rd. 3.300m<sup>2</sup>).
- A3 Dauerhafter Erhalt, Pflege und Entwicklung eines Obstwiesenkomplexes östlich des Hofes „Bolthausen“ (rd. 3.650 m<sup>2</sup>).
- A4 Anpflanzung von standortheimischen Feldgehölzen auf einer derzeitigen Ackerfläche südlich des Domänenweges“ (rd. 1.950 m<sup>2</sup>).

#### ~~5. Ver- und Entsorgung~~

5.1 Keller sind wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an ~~die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.~~

## 6. Immissionsschutz

6.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB 2) sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, so auszuführen, dass die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109 Tab. 8 ff erreicht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

**Auszug aus der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau** (Tabelle 8 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)

Spalte	1	2	3	4	5
				Raumarten	
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen,</b> Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in dB		
1	I	bis 55	35	<b>30</b>	-
2	II	56 bis 60	35	<b>30</b>	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	>80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.  
<sup>2)</sup> die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### Hinweis:

Der Lärmpegelbereich ist bei freier Schallausbreitung ermittelt und festgelegt worden. Bei den festgestellten Pegeln auf der Planfläche an den geplanten Wohnhäusern wird bereits die handelsübliche Wärmeschutzverglasung (entspricht Schallschutzklasse 2) ausreichend sein, um innerhalb der geplanten Gebäude die empfohlenen Innenpegel von <40/30 dB (A) tags/nachts zu bewirken. Der Einbau von Lüftungsanlagen ist nicht notwendig. Schutzbedürftige Räume wie Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäude- Nord-/Nord-West-Seite vorzunehmen. Im Einzelfall sind Ausnahmen von den zu treffenden Maßnahmen zur Sicherstellung des Innenpegels zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Innenpegel aufgrund der Lage der Bebauung im Schallschatten benachbarter Bebauung sichergestellt werden können. Nördlich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB 2) grenzt der Lärmpegelbereich I (ÖLPB 1) an, in dem keine Maßnahmen zur Sicherstellung des Innenpegels notwendig sind.

Der vorbelastete Freiraum (Außenwohnbereich) ist soweit notwendig und möglich durch schallabschirmende Maßnahmen bzw. durch die Stellung der Baukörper/Nebenanlagen zu schützen

## C Örtliche Bauvorschriften

### I Festsetzungen für alle Baugebiete

1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

1.1 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen allgemein zulässig.

1.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

- 1.3 Vor Garagen und Carports ist eine Zufahrtsfläche von mindestens 3,0 m Tiefe einzuhalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW).
- 1.4 Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. In Verbindung damit können Zäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden (§ 86 BauO NRW).  
Bei den zum Landschaftsraum gelegenen/angrenzenden Baugrundstücken ist zur freien Landschaft eine mindestens 2,0 m breite Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (siehe Vorschlags-Artenliste).

## D Hinweise

### 1. Brandschutz

Die Mündung des Schornsteines der baulichen Anlagen ist durch eine geeignete, nicht rostende Funkenfang-Vorrichtung abzusichern, die das Austreten von glühenden Verbrennungsrückständen verhindert. Der Nachweis der Auflagenerfüllung ist vor der Inbetriebnahme der Feuerungsanlage unaufgefordert mit deiner Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erbringen. (§ 43 Abs. 1 BauO NRW).

### ~~2. Kampfmittel~~

~~Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen zu entnehmen.~~

### 3. Vorschlags – Artenliste

Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuss
Pyrus communis	- Birne
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn (auch als Baum)
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	-Weißdorn (auch als Baum)
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Virburnum opulus	- Schneeball

### 4. Querungen/Überfahrten

Im Bereich der Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger sind ausreichende Querungen/Überfahrten für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu berücksichtigen.

### 5. Regenrückhaltebecken/Regenklärbecken (RRB/RKB)

Die abwassertechnische Erschließung für Neubaugrundstück in dem Plangebiet ist erst gesichert, wenn die Grundstücke an das geplante RRB/RKB Vohwinkel Süd angeschlossen werden können.

### 6. Radon – Vorsorgegebiet

Innerhalb des Radon – Vorsorgegebietes der Stufe II (über 40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>) werden als präventive

Maßnahmen für Neubauten empfohlen:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament
- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)
- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen
- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreich sorgfältig abdichten, eventuell oberirdisch verlegen
- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen
- Abgeschlossene Treppenhäuser

7. Ver- und Entsorgung

Keller sind wasserdicht auszubilden (z. B. Weiße Wanne). Der Anschluss von Hausdrainageleitungen an die öffentliche Kanalisation ist unzulässig.