

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 (3) BauNVO ausgenommenen zulässigen Nutzungen Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tierelektren) sind gemäß § 1 (8) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)
2.1. Als Wandhöhe (WH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußeren Dachkante.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhendifferenz zwischen der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche, die an den Vorgarten angrenzt, und dem obersten Geschoss, bei Schrägdächern die oberste Schicht der geneigten Dachflächen (Dachfirst).

Der untere Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte, im Bebauungsplan in Metern über NN festgesetzte Höhe der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der gebäudeseitigen Straßengrenzlinie zwischen dem Schnittpunkt der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßengrenzlinie.

2.2 Springt das 2. Obergeschoss (nachgeschoss) allseitig von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mind. 1,0 m zurück, darf die Wandhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 bis zu maximalen Gebäudehöhen von 9,5 m und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu maximalen Gebäudehöhen von 10,0 m überschritten werden. Dies Weitem muss dieses Geschoss an der Erschließungsseite (zum Vorgarten) mindestens 2,0 m zurückspringen.

3. Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO)
Die Länge von Gebäuden darf höchstens 20 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Anschluss an die hinteren (gärtnerseitige) Baugrenze, eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen in einer Tiefe von bis zu 3,0 m zulässig. Zu angrenzenden öffentlichen Grundflächen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zu wahren.

6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
6.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind im seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zu einer solchen Grundstücksfläche im Abstand von mind. 1,4 (1) m. Das BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 (6) ausgeschlossen, zulässig sind Stellplätze und Zuananlagen.

6.2. Die Festsetzung unter Punkt 6.1 gilt nicht für Doppelhäuser.

6.3. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebäude nur eine Zufahrt zu Stellplätzen und Garagen zulässig.

6.4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze um max. 5,0 m überschreiten. Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von min. 3,0 m zu wahren. Zu der im Bebauungsplan mit - - - - - gekennzeichneten Grenze entlang der westlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Mindestabstand von min. 5,0 m zu wahren.

Zu der im Bebauungsplan mit - - - - - gekennzeichneten Grenze entlang der nördlichen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Mindestabstand von min. 8,0 m zu wahren.

6.5. In allen Baugruben sind innerhalb der als Vorgarten festgesetzten Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 LWG)
7.1. Das auf den privaten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Niederschlagswasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum einzuleiten.

7.2. Private Wegeflächen, Hofflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassenflächen in den Wohngebieten und Wege in öffentlichen Grünflächen sind wasserdruckstauglich herzustellen.

8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß Rwg gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Rwg der Außenwände von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminnen- und der maßgeblichen Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Table with 3 columns: Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01), Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Dienstleistungsbauwerken, Unterrichts- und Arbeitsräumen, Für Bürosräume und Ähnliches. Rows: Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß Rwg in dB, La - 30, La - 35.

Der maßgebliche Außenlärmpegel La ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten dB(A)-Angaben dargestellt. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Subtraktion des Raumnutzungsgrades vom in der Planurkunde ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel-Wert.

Liegen Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Bereichen mit Beurteilungpegel nachts > 48 dB(A), sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schalldämmfähigen Lüftungsvorrichtungen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachfolgend nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
9.1. Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb des Baugelbietes
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich des Baugelbietes sind mindestens 20 Alleebäume fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Zu pflanzen sind standortgerechte, großkrönige, hochstämmige Akazienbäume der folgenden Baumarten I, Ordnung (3 x verplant, Stammumfang 18 - 20 cm):

- Acer platanoides, Spitzahorn
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Quercus robur, Stieleiche

10. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 29,353 Wertpunkten wird durch folgende Maßnahmen extern ausgeglichen:

1. Abbuchung von 9,353 Wertpunkten vom Okozonto der Gemeinde Schwalmtal
Die Maßnahmen des Okozontos beziehen sich auf Flächen im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Waldnieß, Flur 60 auf Flurstück 117, Eigentümerin ist die Gemeinde Schwalmtal. Es handelt sich um folgende Maßnahme:
Entwicklung einer artenreichen Mahdwiese mit stark zeitlicher Bewirtschaftungsrisikoprüfung.

2. Inanspruchnahme von 20.000 Wertpunkten aus einer privaten ökologischen Maßnahme
Die Maßnahme ist eine Entseesung und Aufwertung eines ehemaligen Sportplatzes inmitten eines Waldgebietes im Gebiet der Gemeinde Schwalmtal, Gemarkung Amers, Flur 2, Flurstück 23. Für die Maßnahme wurden seitens des Kreis Viersen, Untere Naturschutzbehörde (UNB), insgesamt 26.921 Biotoptwertpunkte anerkannt. Für die rechtliche Sicherung erfolgt ein Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Schwalmtal sowie eine zusätzliche Sicherung durch Eintragung einer Baukast gem. § 85 BauO NRW.

11. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Innerhalb der mit [] gekennzeichneten Fläche ist das künftige Gelände maximal in der Höhe der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte herzustellen. Zwischen den Höhenpunkten ist das Gelände zu interpolieren.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. mit § 89 BauO NRW)

1. Einfriedungen

Änderung nach Offenlage gem. Beschluss des Rates vom ... 2021

1.1. Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Metallanteil von maximal 20%) zulässig. Mauern sind unzulässig.

1.2. Als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse ist in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig.

1.3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind keine Einfriedungen zulässig.

1.4. Bei Eckgrundstücken gilt die gestalterische Festsetzung Nr. 1, 3 nur an einer der beiden an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksecken.

2. Vorgartengestaltung

2.1. Die Vorgartenflächen (siehe zeichnerische Signatur „Vorgarten“) sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zur Haustür sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen unversiegelt zu belassen. Unversiegelte Flächen im Vorgarten sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Spillflächen und Sandflächen sind nicht zulässig. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

HINWEISE

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind diese der Gemeinde Schwalmtal als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Xanten unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW). Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten.

Erdbebenzonen
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauen in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

Anwendungsstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauteile und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bauwerksabdichtungen
Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten ist zeitweise mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Es wird daher empfohlen, die Keller in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen und gegen drückendes Wasser abzdichten.

Tragfähigkeit des Bodens
Die Bodenkarte NRW, Blatt 4702 Nettetal weist für den gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB im Plan als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind und gekennzeichneten Teilbereich kolluviale (tiefdringend schwach humose) Böden aus. Dies kann die Tragfähigkeit des Bodens beeinflussen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind daher die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Schichtenabnahme im Erd- und Grundbau“

und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung NRW zu beachten.

Auch außerhalb der Flächenkennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB kann das Auftreten von kolluvialen Böden nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Jeder Bauherr hat daher in Eigenverantwortung die Tragfähigkeit des Bodens zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Im gesamten Plangebiet befinden sich humose Oberböden in einer Mächtigkeit von mind. 0,4m - 0,7m. Der humose Oberboden ist gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung und Vergeudung zu schützen.

Dieser Oberboden ist auch nicht für die Abtragung von Bauwerklasten geeignet. Er ist daher im Bereich der Baumaßnahmen abzutragen und einer im Sinne des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zuzuführen.

Sümpfungsmaßnahmen
Der Vorhabenbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzplanung mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierebericht, Bericht 1 „Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbeschudes - Az.: 61 42 83 -2000-1“) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 6, 7; 6D, 6B, 2 - 5, 9, 07 Kölsch Scholle, 05 Kölsch Scholle. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlebergwerke, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttenberg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserstände an den Ernteverband, Am Ernteverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Niederkrüchten 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttenberg 2 in 50935 Köln, sowie über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Löhlin 183“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Vertriebs der RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsetzung in 50416 Köln.

Artenschutz
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

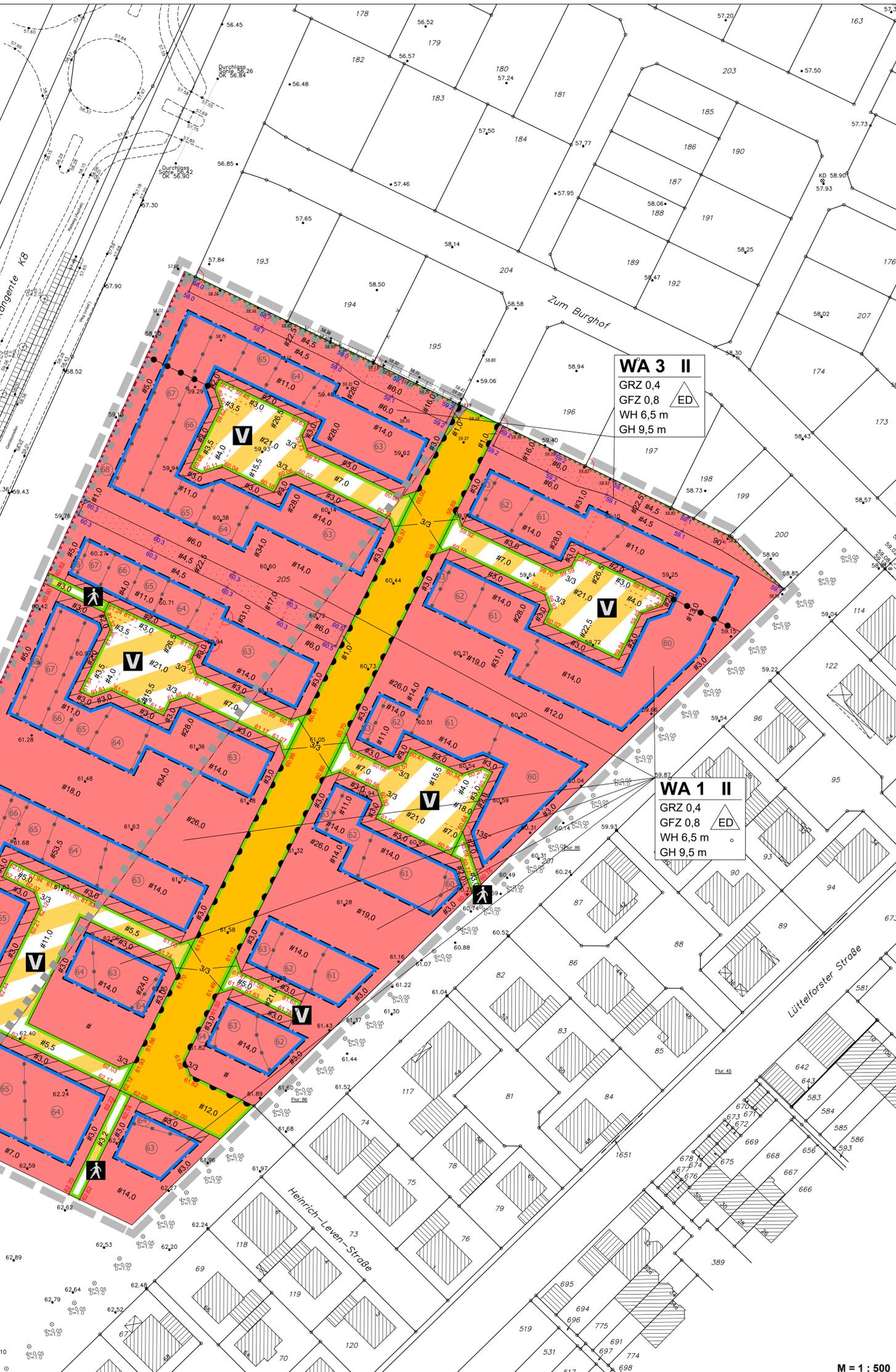
Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.

Artenvielfalt
Die Baureifmachung des Plangebietes hat möglichst innerhalb der gesetzlich erlaubten Zeiträume von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen, um evtl. brütende Offenlandarten nicht zu gefährden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutschützt zu prüfen, ob auf dem Projektflächen Vogel brüten. Für diesen Fall ist der Ausfluss der Jungvögel abzuwarten.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WH Wandhöhe (als Höchstmaß)
GH Gebäudehöhe (als Höchstmaß)
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Straßengrenzlinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt