

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1, 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK max. = 79,50 m über NNH
Oberkante in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NNH) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließungsfläche
- Parkplatz, privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrünung von Flächen für Garagen und Carports (Ga/Cp) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Begünstigte gemäß Planeintragung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

Textliche Festsetzungen

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit ebenfalls unzulässig:

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
- Nr. 5 „Tankstellen“.

1.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

1.2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen und Gebäude
Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NNH) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile des Daches maßgebend.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen) je bis maximal 1,50 m zulässig, wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Absturzschuttern und Aufzugsüberfahrten sowie Treppenhäusern mindestens 2,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken (§ 18 i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Anlagen erneuerbarer Energien sind von dieser Regelung ausgenommen und uneingeschränkt zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht überschritten werden darf.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
Die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für mit dem Wohngebäude verbundene Balkone, Erker, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten – unter Beachtung einzelstehender Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) um maximal 2,00 m überschritten werden.

1.4 Garagen und Carports
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Garagen/Carports (Ga/Cp)“ zulässig sind.

1.5 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.5.1 Insektenverträgliche Beleuchtung
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bebauungsplangebiet außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 1.800 Kelvin zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

1.5.2 Stellplatzfestlegung
Zur Befestigung oberirdischer privater Stellplätze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur versickerungsfähige Materialien, wie z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster usw., zulässig.

1.5.3 Grundstücksbegrenzung
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche, die sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche auf dem jeweiligen Grundstück ergibt, ist vollständig gärtnerisch zu begrünen.

Pro angefangene 100 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – soweit keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen oder sonstige Bestimmungen entgegenstehen – mindestens ein Baum der unter 1.5.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken anzupflanzen. Die Heckpflanzung ist einreihig vorzunehmen, wobei pro laufendem Meter mindestens vier Pflanzen der unter 1.5.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Heckpflanzung zum Flurstück 288 der Flur 21 in der Gemarkung Elmpt (053378) von maximal sechs, höchstens 1,00 m breiten Grundstückszugängen unterbrochen werden.

1.5.4 Stellplatzbegrenzung
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz, privat“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens fünf höchststämmige Laubbäume der unter 1.5.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

1.5.5 Dachbegrenzung
Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten.

Hiervon ausgenommen sind zulässige Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen) sowie Dächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen.

Hinweis
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind auch über der Dachbegrenzung zulässig.

1.5.6 Erhalt von Bestandsbäumen
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume zu erhalten und bei Verlust art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.5.7 Pflanzenauswahl
Bei den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzungen sind Arten der nachfolgenden Listen einzusetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 1
Baumarten, Hochstämme, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 18 - 20 cm

- | | |
|---|--|
| <i>Acer campestre</i>
<i>Carpinus betulus</i>
<i>Prunus avium</i>
<i>Quercus robur</i> | Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Stieleiche |
|---|--|

Baumarten (Obstbäume), Halb-/Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 10-14 cm

- | | | |
|--|---|---|
| Äpfel
Weißer Klarapfel
Jakob Lebel
Seidenhennchen
Tulpenapfel
Kaiser Wilhelm
Ontario
Apfel aus Cronels
Gelber Edelapfel
Riesenhöcker
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternreute
Schöner aus Boskoop
Roter Boskoop
Rheinischer Winterambur
Rheinischer Krummstiel
Schöner von Elmpt
Roter Berlepsch
Ananasreute | Birnen
Pastorenbirne
Gute Graue
Gute Luise
Martinsbirne
Köstliche von Charneu
Großer Katzenkopf
Madame Verte
Gellerts Butterbirne
Alexander Lucas
Williams Christbirne
Gräfin von Paris
Conference | Kirschen
Große schwarze Knorperkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneiders späte Knorperkirsche
Schattenmühle
Morellenfeuer
Ludwigs Frühe |
|--|---|---|

Pflanzenauswahlliste 2
Baumarten, für überwiegend versiegelte Umfeld, Hochstämme, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 18 - 20 cm

- | | |
|--|--|
| <i>Acer campestre</i>
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
<i>Acer campestre</i> 'Green Column'
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica' | Feldahorn
Kugel-Feldahorn
Schmalblättriger Feldahorn
Süßenhainbuche
Mehlbeere i.S. |
|--|--|

Pflanzenauswahlliste 3
Verpflanzter Strauch, 60 - 100 cm hoch

- | | |
|---|--|
| <i>Acer campestre</i>
<i>Berberis</i> in Sorten
<i>Carpinus betulus</i>
<i>Cotoneaster</i> in Sorten
<i>Cataegus monogyna</i>
<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Ligustrum</i> in Sorten | Feldahorn
Berberitze
Hainbuche
Strauchmispel
Eingriffeliger Weißdorn
Rotbuche
Liguster |
|---|--|

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW (2018)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

2.1 Gestaltung von Dächern und Fassaden
Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind in der maximalen Höhe ihrer Oberkanten sowie hinsichtlich ihrer Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

2.2 Abfallbehälter
Abfallbehälter sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

2.3 Grundstückseinfriedigungen
Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3 Nachrichtliche Übernahme
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft die unterirdische Stromleitung NAEKEBA 3x150 20 kV der NEW Netz GmbH. Die Trasse der Stromleitung ist einschließlich eines beidseitig 1,00 m breiten Schutzstreifens gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Vor dem Beginn von Bau- oder Pflanzmaßnahmen im Schutzbereich der Stromleitung sind diese mit dem zuständigen Versorgungsträger abzustimmen.

4 Hinweise

4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen von § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) hingewiesen. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, wie z. B. Vorgärten und Gärten, sind demnach

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen

sowie dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.2 Starkregenvorsorge
Nach den Hochwassergefahrenkarten des Fachinformationssystems Klimaanpassung NRW ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens (hN = 90 mm/qm/h) und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens (HQ100) an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser in einer Höhe von bis zu 30 cm möglich (Hinweis Karte Starkregengefahren des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2021).

Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregeneignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

4.3 Artenschutz
Das Bestandsgebäude des ehemaligen Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet ist unmittelbar vor Beginn von Rückbauarbeiten im Rahmen einer Gebäudekontrolle auf Fledermausbesatz und Brutvögel zu kontrollieren. Bei dem Fehlen von Fledermausquartieren und/oder Brutvögeln ist unter Beachtung der Vorgaben im Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung ggf. artspezifischer Ersatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen. Die Rückbauarbeiten sind im Bereich potenzieller Tagesquartiere manuell durchzuführen.

Rodungen von Gehölzen, die zur Planumsetzung zwingend erforderlich sind, sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) durchzuführen. Bäume und Sträucher sind vor der Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle auf Brutvögel zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/gerodet werden. Sofern eine Baufeldräumung ausnahmsweise innerhalb der Schonzeit notwendig ist, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Sofern die Nistkästen für Vögel und der Fledermauskasten in der öffentlichen Grünfläche von Vorhaben betroffen sind, sind die Kästen herunterzunehmen und in der Nähe des Eingriffsortes wieder aufzuhängen bzw. ist ein Verlust in gleicher Menge und Qualität ortsnah auszugleichen. Ein Herunternehmen der Nistkästen für Vögel ist nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) zulässig.

Innerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit ist ein Herunternehmen ausnahmsweise zulässig, wenn die Nistkästen unbesetzt sind bzw. wenn bei einem Brutvorkommen die Jungvögel die Kästen verlassen haben. Bei einem Fledermausbesatz ist ein Herunternehmen des Fledermauskastens zu unterlassen und die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.4 Kampfmittel
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „Merkblatt für Baugrundergriffe“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung/service>) zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4.5 Erdbebenzone
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse 5 (tief-sedimentär) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 - Bauen in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

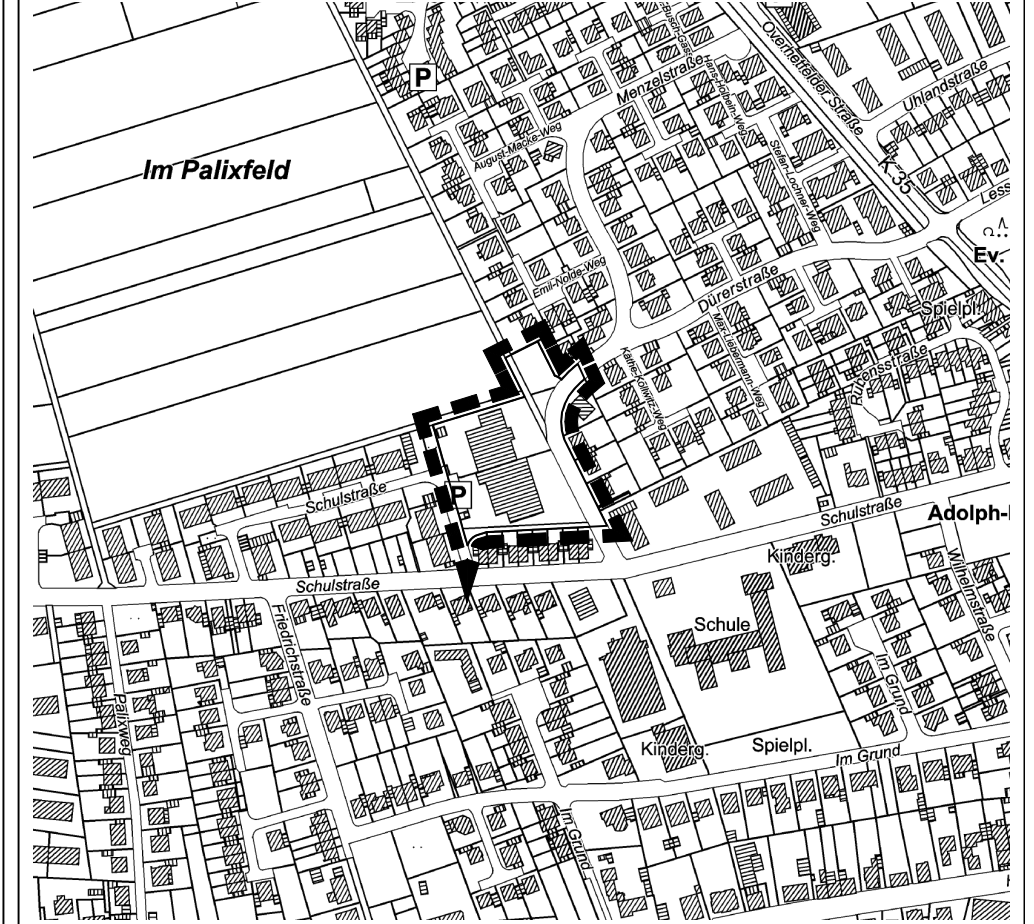
Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5, „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.

4.6 Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld "Sophia Jacoba B" und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld "Paul".

4.7 Außerkräften von Vorschriften
Mit seinem Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan Elm-134 in seinem Geltungsbereich den rechtswirksamen Bebauungsplan Elm-103 vom 14. Juli 2006 sowie die durch ihn überplanten Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Elm-110, 1. Änderung vom 30. Mai 2008.

4.8 Einsehbarkeit von Vorschriften
Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.

Lageplan



Rechtsgrundlagen

- in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangehalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW., S.666)
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW., S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV.NRW., S. 559)

Bebauungsplan Elm-134 "Dürerstraße"

M 1 : 500
Gemarkung Elmpt (053378), Flur 21



Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass

1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis 07/2022 übereinstimmt und
2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den 12.12.2023

gez. Scholl

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten stimmt am 24.08.2023 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den 13.12.2023

gez. Wassong

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am 12.12.2023 vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den 13.12.2023

gez. Wassong

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom 12.12.2023 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am 21.12.2023 Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den 08.01.2024

gez. Wassong

Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 0221 / 94072-10, Fax 0221 / 94072-18
info@stadtplanung-drjansen.de
www.stadtplanung-drjansen.de

Köln, den 12.12.2023

gez. Geyer

Geschäftsführender Gesellschafter, Stadtplaner AK NW, Baussessor, Stadt- und Regionalplaner SRL