

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf in dem Gebiet WA3 durch die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

2.3 Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen sind als Maximalwerte in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Für die Bestimmung der Traufhöhe gelten folgende Festlegungen:

- Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist als obere Grenze der Schnittpunkt zwischen der aufgehenden Wand und der Dachhaut maßgeblich.
- Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m, § 18 BauNVO).

### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die Baugebiete WA1, WA2, WA5 und WA6 ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine offene Bauweise mit maximalen Gebäudelängen bis 38 Meter zulässig.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die rückwärtige Baugrenze darf durch oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen in den Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und straßenseitiger Gebäudeflucht) und den übrigen, öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksflächen im Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze unzulässig. Hiervon sind eingehauste oder begrünte Müllstandplätze ausgenommen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind in der Planstraße 1 mindestens 12 und in der Planstraße 2 mindestens vier heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume der Arten Bergahorn, Hainbuche, Traubeneiche, Spitzahorn, Esche oder Stieleiche in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 2 m x 2,50 m groß sein und sind mit Magerrasen zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

## **II. Landesrechtliche Festsetzungen**

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Aneinander gebaute Hauseinheiten sind in gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung zu errichten.
2. Aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Dachform und Höhe zu errichten.

## **III. Kennzeichnung belasteter Böden**

In der gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurden hohe Konzentrationen an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen, PAK, ermittelt und weiter untersucht.

Der bei dieser Eingrenzungsuntersuchung ermittelte und im Bebauungsplan gekennzeichnete Belastungsbereich (Mischprobenfeld OMP 5, geologie:büro, 02.06.2016, Anlage Nr. 2), ist vor Baubeginn separat unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und entsprechend der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen. Der Sanierungserfolg ist analytisch nachzuweisen.

## **IV. Einbau von Oberboden im gesamten Plangebiet**

Es muss sichergestellt und analytisch nachgewiesen werden, dass der auf den Grundstücken letztendlich vorhandene Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,60 m nachweislich die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung, BBodSchV, für Kinderspielflächen und Hausgärten/Nutzgärten einhält.

Sofern der auf dem Gelände vorhandene Oberboden zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, ist dieser vor Einbau gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) repräsentativ zu beproben. Die Analyseergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde vor Einbau des Bodens zur Zustimmung vorzulegen.

Sofern zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht Boden von außerhalb des Grundstücks aufgebracht wird, muss dieser den Vorsorgewerte der BBodSchV entsprechen und darf 15 mg/kg an Arsen nicht überschreiten. Die analytische Qualität ist je 100 cbm und je Herkunftsort nachzuweisen. Die vorzulegenden Analysen müssen sich exakt auf den Boden beziehen, der tatsächlich auf dem Grundstück eingebaut wird.

## **V. Hinweise**

1. Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW und der Konvention von La Valleta unterliegen Bodendenkmäler dem ausdrücklichen Schutz. Dies betrifft sowohl bekannte als auch bislang nicht bekannte Denkmäler.

Werden bei Bodenarbeiten archäologische Funde (Artefakte, historische Baureste, Fossilien) entdeckt, sind sofort die Untere Denkmalbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege in Xanten zu informieren. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.

2. Bei Kampfmittelfunden während Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3. Der gesamte Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umging und zum Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Bei einer Bebauung des Gebietes sind möglicherweise besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Bauherren werden gebeten, vor Baubeginn Kontakt mit dem jeweiligen Eigentümer der Bergwerksfelder aufzunehmen.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

4. Der Bereich entlang der Rückertstraße ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet „mittlerer Wahrscheinlichkeit“ ausgewiesen. Der höchstmögliche Grundwasserstand ist in Erfahrung zu bringen.