

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauVO)**  
 Zulässig sind:  
 • Wohngebäude,  
 • die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,  
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
 Ausnahmsweise zulässig sind:  
 • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 • Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 • Anlagen für Verwaltungen  
 Nicht zulässig sind:  
 • Gewerbebetriebe,  
 • Tankstellen und  
 • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
**2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 bis 3 BauVO)**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, wenn die die Überschreitung betreffenden Bereiche wie Feuerwehrrückfahrten, Fahrrad- und Mülleistellplätze oder Wege zwischen den Gebäuden wasserdurchlässig angelegt und begrünt werden. Hierzu können Walengärten aus Kunststoff verlegt und mit Rasen befüllt oder ein vergleichbares System verwendet werden.
- 2.2 Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauVO)**  
 2.2.1 Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen im Plangebiet ist Normalhöhennull (NN).  
 2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB sind festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten auf maximal 1,50 m überschritten werden können.  
 Die genannten Aufbauten sind nur bei Einhaltung eines Mindestabstands von 1 m zur Außenkante des Gebäudes zulässig.
- 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 6 BauVO)**  
 3.1 Im gesamten Plangebiet sind Garagen und Carports zulässig.  
 3.2 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.  
 3.3 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO in den Vorgartenbereichen zwischen der jeweiligen Erreichungsstraße und der vorderen Gebäudekante nicht zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Standplätze für Abfallbehälter zulässig.
- 4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarstromflächen).  
 Die technischen Anlagen sind im Einklang mit dem Energieeinsparungsgesetz (EiEG) bzw. der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 5.1 Anpflanzung von Laubbäumen  
 Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt zwölf einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.  
 Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:  
 Acer campestre 'Elsrk' (Feld-Ahorn 'Elsrk'), Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn), Acer platanoides 'Globosum' (Kugelahorn 'Globosum'), Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Prunus padra Schöss Tieturf (Trauben-Kirsche 'Schöss Tieturf'), Sorbus aucuparia (Vogelbeere / Ebenesche), Tilia cordata 'Erecta' (Winter-Linde 'Erecta')  
 Die Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 3 x verpflanzt, 18-20 cm UH.  
 5.2 Anpflanzung eines Gehölzrefuges  
 Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bereich der entsprechenden Signatur (Pflanzenchen 13.2.1 der Pflanzenspezifikation) ein einseitiges Gehölzrefuge in einem Pflanzabstand von jeweils 10 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.  
 Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:  
 Cornus sanguinea (Roter Hartweidling), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euryomyia europaea (Pflaflenzobene), Prunus spinosa (Stacheln), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa carina (Hundertrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
 Die Sträucher bzw. Bäume müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2 x verpflanzt, 150-175 cm UH.  
 Unter Ansatz ist ein Sauggut mit mehrjährigen heimischen Kiküden ohne Gräser zu wählen.
- 5.3 Wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen**  
 Die im Norden des Plangebietes mit der entsprechenden Signatur festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist mit einem wasserundurchlässigen Material zu befestigen. Hierzu können Walengärten aus Kunststoff verlegt und mit Rasen befüllt oder ein vergleichbares System verwendet werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Zufahrtsbereich zur Stellplatzanlage.
- 5.4 Dachbegrünung**  
 Flachdächer oder fach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.  
 Dafür sind die Dächer mit einer durchwurzelbaren Magerstrottauflage mit einer Mindestaufbauhöhe von 15 cm zu versehen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang zu ersetzen.  
 Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachbegrünungsflächen, die für erdferliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachfenster genutzt werden.  
 Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig.
- 6. Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 6.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung 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 R<sub>w</sub> gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.  
 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminhalte nach folgender Gleichung:  
 R<sub>w,ges</sub> = La + KRaum (nach DIN 4109-1: 2018-01 Gleichung (6))  
 Für die unterschiedlichen Rauminhalte gelten folgende Anforderungen:  
 KRaum = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien  
 KRaum = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches  
 KRaum = 35 dB für Büroräume und Ähnliches  
 mindestens einzuhalten sind:  
 R<sub>w,ges</sub> = 35 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien  
 R<sub>w,ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Ähnliches
- Der maßgebliche Außenlärmpegel La (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) ist in der Beilage zur Planurkunde dargestellt.  
 Für Schlafräume und Kinderzimmer, vor denen zur Nachtzeit Bebauungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.  
 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.
- 6.2 Außenwände (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags L<sub>a</sub> > 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung zusätzlicher und/oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L<sub>a</sub> von 60 dB(A) tags eingehalten wird.**
- 7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsauflagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauVO)**  
 7.1 Vorgärten zwischen der jeweiligen Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudekante sind von Versiegelung freizuhalten und mit einheimischer Vegetation zu bepflanzen. Ausgenommen von diesen Regelungen sind notwendige Zwecke und Zufahrten, die sich in ihrer Ausdehnung an die angrenzende Bepflanzung anschließen. Die Breite darf nicht weniger als 4,5 m betragen. Die Fläche Gestaltung und Bepflanzung mit Kies, Schotter o. a. Steinmaterial ist somit nicht zulässig. Sportschulzstreifen an den Fassaden sind hiervon ausgenommen.  
 7.2 Einfriedlungen sind im Bereich der Vorgärten nur in einer Höhe von bis zu 1,2 m und in den übrigen Grundstücksbereichen nur in einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig. In Vorgärten sind Einfriedlungen nur als Hecke oder als Kombination aus Zaun und Hecke zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht übersteigen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
 7.3 Standplätze für Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Für den Sichtschutz sind lediglich Hecke oder die Kombination aus Hecke und Zaun zulässig, wobei der Zaun innen liegen und die Höhe der Hecken nicht übersteigen darf. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
 7.4 Die Außenwände der Wohngebäude sind oberhalb des Sockels mit Klinker zu verbünden.  
 7.5 Außenwände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Außenwände aller Wohngebäude sind gleich zu gestalten, was Materialität und Farbe betrifft.  
 7.6 Abwehungen, Ordnungswidrigkeiten und Bußgelder  
 Gemäß § 69 BauVO NRW kann das Bauordnungsamt der Stadt Kamp-Lintfort Abwehungen von Gestaltungsauflagen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Gestaltungsauflagen verstößt, handelt gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauVO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 BauVO NRW mit bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

**Hinweise**

**Kamp/Lintfort**  
 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kamp/Lintfort. Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützloch und Laufgraben) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kamp/Lintfort ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kamp/Lintfortuntersuchung.  
 Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehiveau von 1945 abzuschieben. Erfolgreich Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammmatratzen, Pfählschlägen, Vertiefungen etc. sind zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall wird auf Beachtung des Merkblatts für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kamp/Lintfort-Beseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

**Grundwasser**  
 Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINIE zu erfragen. Die im Plangebiet vorhandene Grundwasserstandsstelle darf nicht überbaut oder beschädigt werden und muss jederzeit zugänglich sein.

**Baugruben**  
 Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle vertriehenen Bergwerkfeld „Friedrich Heinrich 1“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Wetterbe 10 in 45141 Essen.  
 Das Plangebiet liegt zudem über dem Bewilligungsfeld „West-Gas“ Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsnachbarn der Bewilligung ist die Mingsa GmbH in Essen.  
 Im Bereich des Grundstücks befindet sich eine Stützzone. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn mit Baugruben einen Baugrubenschnitt einzuzeichnen, um den örtlichen Gegebenheiten in planerischer und konstruktiver Hinsicht Rechnung zu tragen, da die Beschaffenheit und die Eignung des Baugrundes für eine bestimmte Bebauung allein dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks obliegt. Es ist somit Sache des Eigentümers, den Baugruben in entsprechender Weise prüfen und begutachten zu lassen. Diese Verpflichtung folgt aus den einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung und trifft grundsätzlich jeden Bauherrn, völlig unabhängig davon, ob das Bauvorhaben sich in einem Gebiet mit begrenzter Bebauung befindet.

**Erdbebengefährdung**  
 Der Planungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone II und der geologischen Untergrundklasse T. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bebauungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen.

**Hochwasser**  
 Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überstößen von Hochwasserwehranlagen (HGW) mit einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschreitet werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschaemungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

**Starkregen**  
 Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Katastrophenschutz und Geowissenschaften (BKG) hat eine „Hinweisnote Starkregeneffekte“ veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebietes bei einem seltenen oder extremen Ereignis eine simulierte Wasserröhre von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist.

**Denkmal- und Bodendenkmalschutz**  
 Bei auftretenden archaischen Bodenfunden oder Befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalschutz zu informieren. Die Entdeckungstätigkeit ist zunächst unverändert zu erhalten.

**Brandschutz**  
 Das Plangebiet kann im Allfall durch die hauptmännliche Wachenabteilung der Feuerwehr innerhalb der Dienstzeiten in den festgelegten Hilfszeiten erreicht werden. Außerhalb dieser Dienstzeiten, wenn die ehrenamtlichen Feuerwehrangehörigen im Dienst sind, befindet sich das Plangebiet im Randbereich des Gebiets, das innerhalb der ersten Hilfsfrist von acht Minuten erreicht werden kann.

**Bodenschutz/Altlasten**  
 Sollten im Rahmen der Bauaktivitäten unerwartete Vorkommnisse eintreten (z.B. ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche im Boden), muss die Fachbehörde (FD 60-11 bei der Kreisverwaltung West) umgehend davon unterrichtet werden. Trotz Untersuchungen können im Rahmen von Erdarbeiten kontaminierte Bereiche angetroffen werden. Böden, in denen Erdarbeiten durchgeführt werden (Überschneidung der LAGA 2.1.2 Werte) und die aus bautechnischer Sicht herausgenommen werden müssen, können auf der Fläche nicht mehr wiederverwendet werden, sondern müssen extern verwertet bzw. entsorgt werden.

**Versorgungsleitungen**  
 Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden.  
 Konkret sind im Bereich der Moerser Straße ein Fernmeldekabel der Westnetz GmbH sowie im Bereich der Moerser Straße und Nimmendorferstraße ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom bekannt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist es grundsätzlich erforderlich, eine Planungskarte einzubringen, um die genaue Lage der Versorgungsleitungen feststellen und somit eine Gefährdung dieser ausschließen zu können. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebsicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Übersetzung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Alle Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind mit der Stadwerke Kamp-Lintfort GmbH sowie der Deutschen Telekom abzustimmen. Sollten Versorgungsleitungen dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist eine Umlegung erforderlich. Alle damit verbundenen Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

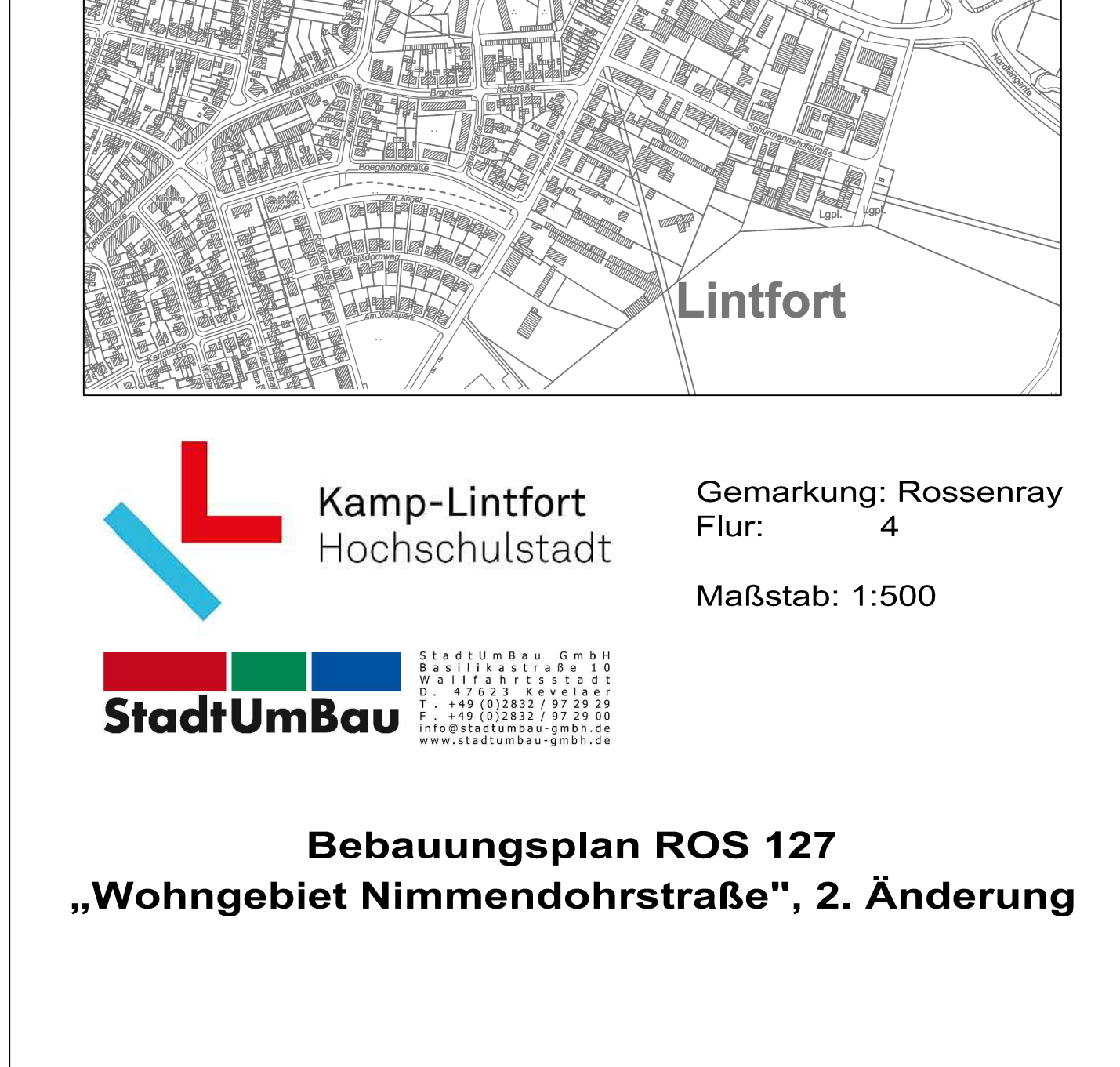
**Antenschutz**  
 Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind gemäß Antenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu beachten:  
 V1: zeitliche Einschränkung bei Gehölzabseilung Artengruppen Vögel  
 Generell gilt, dass zum Schutz der Brutvögel die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Rodungsarbeiten, erst nach Breendigung der Brutzeit (Vogelzuchtzeit) sind. Die Vogelzuchtzeit ist vom 01.03. bis zum 30.09 eines jeden Kalenderjahres gegeben. Falls eine Baumfällung im August/September erfolgen soll, ist zuvor durch einen fachkundigen Sachverständigen zu kontrollieren, ob sich besetzte Nester/ nicht-plantungsreife Arten in den Bäumen befinden. Falls dies zutrifft, kann die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Küken erfolgen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sind, sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Ausgeschlossen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit.  
 V2: Bauzeitenregelung/ Ökologische Baueingriffe/Ausweisung Fledermäuse  
 Vor den Rodungsarbeiten ist eine Gehölzuntersuchung notwendig. Die Rodungsarbeiten sind unter ökologischer Baueingriffe (ÖBE) durchzuführen. Im Vorfeld der Arbeiten sind ggf. bestehende Bestandskennzeichnungen der Bäume auf Baumhöhen und Spaltenverstecke durchzuführen. Um eine Tötung von Tieren im Winterquartier zu verhindern sind die Arbeiten am besten vor Anfang Oktober und nach Mitte März/ vor Ende März zu vermeiden. Die Fledermäuse im Winterquartier in dem betroffenen Gehölze beziehen können. Dies würde eine Fällung in den Wintermonaten ermöglichen, ohne dass antenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden würden.  
 Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über die weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und durch Fachpersonal unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen. Hierbei sind unbedingt weitere Fledermause an dem Asprache der nachfolgenden Fledermausausfallstation/Naturschutzzentrum zu übergeben.  
 Bei einem möglichen Verlust von Fledermausquartieren sind diese durch entsprechende Fledermauskästen an geeigneter Stelle gleichwertig zu ersetzen, um die Funktion des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu übergeben.

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Natur und Landschaft	Sonstige Planzeichen	Darstellungen	Rechtsgrundlagen
WA Allgemeines Wohngebiet	GRZ Grundflächenzahl z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GH Gebäudehöhe über NNH als Höchstmaß	o Offene Bauweise Baugrenze	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsbauflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Zweckbestimmung GSI = Gemeinschaftsstellplätze A = Standplatz für Abfallbehälter Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	Gebäude lt. Kataster Bestehende Flurstücksgrenze Bestehende Flurgrenze Höhe über NNH Baum (Bestand)	Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist Bauordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist Gemeindeordnung GO NRW, Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 689), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 489) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1989 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

6.2 Außenwände (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags L<sub>a</sub> > 60 dB(A) nur zulässig, wenn diese durch die Errichtung zusätzlicher und/oder sonstiger Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel L<sub>a</sub> von 60 dB(A) tags eingehalten wird.

Festsetzungen & Zeichenerklärung		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Natur und Landschaft		Sonstige Planzeichen		Darstellungen		Rechtsgrundlagen		
WA	Allgemeines Wohngebiet	GRZ	Grundflächenzahl	o	Offene Bauweise	U	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	U	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	G	Gebäude lt. Kataster	Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
		z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Baugrenze						Bestehende Flurstücksgrenze	Bauordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist
		GH	Gebäudehöhe über NNH als Höchstmaß								Bestehende Flurgrenze	Pflanzenschutzverordnung (PflanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist
											Höhe über NNH	Gemeindeordnung GO NRW, Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 689), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 489)
											Baum (Bestand)	Gemeindeordnung GO NRW, Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 689), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 489)
												Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1989 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)
												Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
												Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Der maßgebliche Außenlärmpegel La (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) ist in der Beilage zur Planurkunde dargestellt.  
 Für Schlafräume und Kinderzimmer, vor denen zur Nachtzeit Bebauungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.  
 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.



Gemarkung: Rossenray  
 Flur: 4  
 Maßstab: 1:500

**StadtUmBau**

**Bebauungsplan ROS 127**  
**„Wohngebiet Nimmendorferstraße“, 2. Änderung**

Rechtsnachbar der Bewilligung „West-Gas“ ist die Mingsa GmbH, in Essen.