

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

##### **1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet**

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,  
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

#### **2. Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante der Firste der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung (H1 – H4) festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen (m üNN) nicht überschreiten.

#### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird je Grundstück auf max. 2 WE begrenzt.

#### **4. Verminderungsmaßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades**

(gemäß § 1a Absatz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und sonstige zulässige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Garagen und überdachten Stellplatzflächen, sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen, z. B. breitfugige Pflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine, dass Niederschlagswasser schadlos auf der jeweiligen Fläche oder breitflächig in angrenzende Bereiche versickert werden kann.

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, d. h. maximal 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche können bebaut bzw. versiegelt werden. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu 50 %, die in § 19, Absatz 4, Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen sind unzulässig und werden für das Plangebiet ausgeschlossen.

## **5. Schutzmaßnahmen Boden**

(gemäß § 1a Abs. 2 BauGB)

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden. Der Oberboden ist, soweit noch vorhanden, abzutragen, sachgerecht zu lagern und sollte im Bereich der Gärten und Grünflächen später wieder eingebaut werden. Während der Bauarbeiten sind Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten.

## **6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### **6.1 Pflanzung von Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen**

Entlang des geplanten Erschließungsringes sind 16 bodenständige Laubbäume zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Laubbäume 1. und 2. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenliste. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m über Grund. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> zu dimensionieren. Sie sind dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen.

Pflanzenauswahlliste: Laubbäume 1. und 2. Ordnung  
Einzelbäume , Hochstamm, 14-16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata/ platyphyllos	Winter-/ Sommerlinde

### **6.2 Waldrandgestaltung**

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen ist eine abgestufte Pflanzung mit Laubbäumen 2. Ordnung als Übergangszone zum Hauptbestand, einem Mantel aus Sträuchern und einem Saum aus Wildkräutern, Stauden und Gräsern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die flächenmäßige Anordnung ist unregelmäßig vorzunehmen. Der vorhandene Stauteich wird erhalten. Die Bepflanzung der an den Teich angrenzenden staunassen Bereiche erfolgt nur punktuell mit standortangepassten Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste. Der Pflanzabstand darf 1,50 x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf 10 % festgesetzt. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren.

Pflanzenauswahlliste: Gehölze für die staunassen Bereiche:

Bäume: Hochstamm, 12-14 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 60 – 100 cm

Frangula alnus	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix rubens	Asch-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### 6.3 Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbauten Flächen

Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> ein Laubbaum gemäß der unter 5.1 aufgeführten Pflanzenauswahlliste in der Qualität "Hochstamm", mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen 1 m Höhe über Grund, oder ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang > 8cm und Kronenansatz >180 cm) gem. nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

Pflanzenauswahlliste: Heimische Obstbaumsorten (Hochstamm):

Äpfel: Bäumchensapfel, Danziger Kantapfel, Doppelter Neuhauser, Grahams Jubiläumssapfel, Luxenburger Renette, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Zuccalmaglio Renette, Kaiser Wilhelm, Ontario, Schöner aus Boskoop, Rheinischer Winterrambour, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen, Roter Eisenapfel, Seidenhemdchen, Weißer Klarapfel, Berlepsch  
 Birnen: Köstliche von Charneau, Gute Graue, Pastorenbirne, Gute Luise, Clapps Liebling

Kirschen und Zwetschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Große grüne Reneklude

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen darf 10 % nicht übersteigen.

### 6.4 Anpflanzung von Sträuchern

Innerhalb der mit © gekennzeichneten Flächen ist eine flächendeckende Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzenliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,5 m x 1,5 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste: Bodenständige Sträucher 60-100 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Lonicera xylosteum	Schneeball

## 6.5 Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind 3 großkronige Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist bis auf den Bereich des Fußweges mit Landschaftsrassen einzusähen.

Pflanzenauswahlliste: Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

## B. HINWEISE

### 1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt ‚Sondierbohrungen‘ zu entnehmen.

### 2. Bodendenkmalfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist Gelegenheit für weitere Untersuchungen zu geben.

Im Auftrag der Gemeinde Nümbrecht  
La Città Stadtplanung

Grevenbroich, den 16. September 2011