



Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 und der Baunutzungsverordnung (**BauNVO 1977**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (zugrundeliegende Fassung der BauNVO, zum Zeitpunkt der Rechtskraft des BP Nr. 39, vom 01.09.1984).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet *gem. § 6 BauNVO (1977)*

2. Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO 1977

- 3.1 Garagen sind unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie bis zu einer maximalen Bautiefe in Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 3.2 Bei der Planung von Garagen und Zufahrten an der Grundstücksgrenze zur Grünfläche ist die zeichnerisch festgesetzte Schnitthecke mit einer Breite von ca. 1,0 m zu berücksichtigen (s. Textl. Festsetzung Nr. 5.3).
- 3.3 Auf dem Baugrundstück ist zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) zusätzlich ein Stellplatz in einer maximalen

Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

Der Stellplatz ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster mit mind. 2 cm breiten begrünten Fugen) zulässig. Der seitliche Abstand des Stellplatzes zur Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m und ist zu bepflanzen.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit

Zum Schutz von Vogelbruten und von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen dürfen Rodungen nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Fällung der Bäume und der Rodung von Sträuchern eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Bei der Rodung ist auf Baumhöhlen und Spalten zu achten, in denen sich Tiere, v.a. Fledermäuse verstecken können. Dazu sind Stämme und Starkäste vor dem Zerteilen am Boden nochmals auf vorher nicht erkennbare Höhlen zu untersuchen. Dabei ist auf leise Rufe von versteckten Tieren zu achten. Sofern Höhlungen gefunden werden, sollten die Stämme und Äste vor dem Zerteilen mind. eine Nacht liegen bleiben, damit versteckte Tiere in Ruhe aufwachen und das Quartier wechseln können. Größere Höhlungen sind zu dokumentieren und als potentielle Fledermausquartiere im Verhältnis 2:1 durch Ersatz-Lebensstätten (Fledermauskästen) zu ersetzen, von Fledermäusen genutzte Höhlungen im Verhältnis 5:1 (MKUNLV 2013).

4.2 Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

4.3 Beleuchtung der Baustellen und Neubauten

Bei der Beleuchtung der Baustelle muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale

Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der benachbarten Gärten und der gegenüberliegenden Grünfläche. Der Innenbereich von Waldenrath und die Gärten dienen Fledermäusen nachweislich als Jagdgebiete, mit hoher Wahrscheinlichkeit auch Eulen.

4.4 **Maßnahmen im Rahmen der Neubauten**

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sollten Tierfallen (z.B. Gullys) entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in- und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa die Parkanlage und die benachbarten Gärten). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark, die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben, sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im- für Vögel sichtbaren UV-Bereich² oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.). Auch nach Abschluss der Bebauung sollten Lichtemissionen in die Umgebung möglichst vermieden und nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Dauer und Lichtstärke sollten minimiert sowie naturverträgliche Leuchten und Leuchtmittel eingesetzt werden.

4.5 **Nisthilfen**

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebewohnende Vögel (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder

direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB

Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen. Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. NachbG NRW zu berücksichtigen

5.1 Begrünung des Baugrundstückes

Zum Schutz des Bodens, zur Begrünung des Baugrundstückes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind die nicht versiegelten Freiflächen begrünt zu gestalten. Hierfür werden Gehölze der Pflanzenliste 2 empfohlen.

5.2 Schotter- und Kiesflächen

Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens bzw. 10% des Gartens nicht überschreiten. Schotter und Kies dürfen im Vorgarten als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung (z.B. mit Bodendeckern) eingesetzt werden. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das setzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbeet ist hingegen nicht ausreichend.

5.3 Straßenbaum

Im Vorgarten ist an geeigneter Stelle, mittig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ein schmalkroniger Straßenbaum der Pflanzliste 1 zu setzen. Standort - und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.

5.4 Schnitthecke

An der Grundstücksgrenze zur Grünfläche ist eine Schnitthecke mit Gehölzen der Pflanzliste 3 zu pflanzen (4 Pflanzen pro lfdm., Pflanz- und trimmhöhe mindestens 1,0 m).

C Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des

Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

3. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten).

4. Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern. Die Bestimmungen der DIN 18915 sind in der jeweils gültigen Satzung zu beachten.

Für den Bereich des Bebauungsplanes gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

D Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Schmalkronige Straßenbäume (als Hochstämme)

Acer campestre 'Nanum', Kugel-Feldahorn

Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘, Säulen-Hainbuche

Ilex aquifolium, Stechpalme

Malus sylvestris in Sorten, Zierapfel

Prunus cerasifera ‚Nigra‘, Blutpflaume

Prunus cerasifera ‚Hollywood‘, Essbare Blutpflaume

Sorbus aucuparia var. *Edulis*, Essbare Vogelbeere

Pflanzenliste 2: Naturnahe Gehölze im bebauten Bereich

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder gefährlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Alpenbeere (*Ribes alpinum*)
Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*)
Eibe (*Taxus baccata*)
Felsenbirne in Arten und Sorten (*Amelanchier spec.*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Glockenstrauch (*Weigela florida*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Herbstflieder (*Syringa microphylla*)
Hortensie (*Hydrangea macrophylla*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Perlmutterstrauch (*Kolkwitzia amabilis*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Scheinspiere (*Holodiscus discolor*)
Schmetterlingsflieder (*Buddleia davidii*)
Spiersträucher in Arten und Sorten (*Spiraea spec.*)
Strauchefeu (*Hedera helix ‚Arborescens‘*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Wildrosen in Arten und Sorten (*Rosa spec.*, ungefüllt)

Pflanzenliste 3: Naturnahe Gehölze für Schnitthecken

Buche (*Fagus sylvatica*)
Hainbuche (*Carpinus sylvestris*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)