

BEBAUUNGSPLAN NR. 343 AN DER HEIDE



ZEICHENERKLÄRUNG

—	FLURGRENZE
—	FLURSTÜCKSGRENZE
—	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MU	MISCHGEBIETE
MI	URBANE GEBIETE
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GHmax 12,5 m	GEBAÜDEHÖHE ALS HÖCHSTMAß
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
FD	DACHFORM - FLACHDACH
BAUGRENZE	BAUGRENZE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEDECKUNGSLINIE	STRASSENBEDECKUNGSLINIE
P	PARKFLÄCHEN, PRIVAT
W	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, PRIVAT
RD	RAH- UND FUSSWEG, PRIVAT
priv.	GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN
St	STELLPLATZE
Tg	TIEFGARAGE
Ga	GARAGE
GE	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) HIER: LÄRMPEGELBEREICH	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) HIER: LÄRMPEGELBEREICH
LPB III	LÄRMPEGELBEREICH III
LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH IV
LPB V	LÄRMPEGELBEREICH V
FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG GGF. BESONDERE BAULICHE MAßNAHMEN, INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH, ERFORDERLICH SIND HIER: HUMOSE BÖDEN	FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG GGF. BESONDERE BAULICHE MAßNAHMEN, INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH, ERFORDERLICH SIND HIER: HUMOSE BÖDEN
ANBAUVERBOTSZONE BUNDESSTRAßE - 20M	ANBAUVERBOTSZONE BUNDESSTRAßE - 20M
ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE BUNDESSTRAßE - 40M	ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE BUNDESSTRAßE - 40M
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNGEN DES MAßES DER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNGEN DES MAßES DER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN
HOHENBEZUGSPUNKTE GEM. FESTSETZUNG NR. 2.1.1	HOHENBEZUGSPUNKTE GEM. FESTSETZUNG NR. 2.1.1
FLÄCHE FÜR VERSICKERUNGSANLAGE - UNTERIRDISCH	FLÄCHE FÜR VERSICKERUNGSANLAGE - UNTERIRDISCH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 6a und § 1 BauNVO)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 6a und § 1 BauNVO)
- 1.1. Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)**
Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Anlagen für sportliche Zwecke** nicht zulässig.
- 1.2. Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig.**
- 1.3. Räume für freiberufliche Tätigkeiten** gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.
- 1.4. Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)**
Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten**, **Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO** in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig.
- 1.5. Von den gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO bestimmten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.**
- 1.6. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bodelle oder bodelähnliche Nutzungen nicht zulässig.**
- 1.7. Räume für freiberufliche Tätigkeiten** gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.
- 1.8. Urbane Gebiete (gemäß § 8 BauNVO)**
Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Urbanen Gebieten **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** nicht zulässig.
- 1.9. Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsgaststätten und Tankstellen sind nicht zulässig.**
- 1.10. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bodelle oder bodelähnliche Nutzungen nicht zulässig.**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
- 2.1. Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)
Die untere Verwendung für die jeweiligen maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Hauptbaupunkte, siehe Planzeichen) ist die Höhe des Straßenbegrenzungslinien der mit der Höhe der Gebäude korrespondierenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation berechneter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Gebäudemitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Gebäuden mit zwei Seiten zur Verkehrsfläche (Eckgebäude) ist zur Höhenermittlung die Höhe der Straßenbegrenzungslinie von der Seite, von der das Gebäude erschlossen wird her zu berücksichtigen.
- 2.2. Die Gebäudelänge (GL) bei Gebäuden mit Flachdächern und zusätzlichem Teil-Vollgeschoss (früher Stufgeschoss) gem. § 2 Abs. 6 BauN NW entspricht dem Dachabschnitt (Altfläche) des obersten Geschosses (Gesamthöhe).**
Alle geneigten Dachflächen für Gebäuden sowie die Gebäudenhöhen stehen im Bezug zu Normalhöhen (NN).
- 3. Bauweise**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf in der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise die Länge von 50 m bei unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Garageschossen (Teilgaragen) überschritten werden.**
- 4. Garagen und Stellplätze**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- 4.1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und in den Urbanen Gebieten MU 3 sind Garagen, Stellplätze und Teilgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zweckmäßig festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Festsetzung Garagen, Teilgaragen und Stellplätze zulässig.**
- 5. Nebenanlagen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)
- 5.1. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 cm zulässig. Darauf nicht anzurechnen sind Spielgeräte und Sportflächen als Gemeinschaftsanlagen.**
- 5.2. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.**
- 6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzulassung Zahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 wird wie folgt festgesetzt:
- WA 1: max. 25 Wohnungen je Wohngebäude
WA 2: max. 11 Wohnungen je Wohngebäude
WA 3: max. 5 Wohnungen je Wohngebäude
MU 3: max. 5 Wohnungen je Wohngebäude
- 7. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 7.1. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 7.1.1. Bauplanungsregeln**
Im Sinne des vorsorglichen Artenschutz hat die Bauleitplanung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelzugszeit (01. März bis 30. September) stattdessen, Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der Städteregion Aachen und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.
- 7.1.2. Kunststoffe**
Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Fällzettel zu kompensieren. Die Ersatzbäume sind in vorhandene Laubbäume, Stillebäume in Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.
- 7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
- 7.2.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrwege festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 47) mit Bäumen und -saameisen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 7.2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze**
Je nach oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Pflanzgebiet vorzunehmen:
- Pflanzliste 2:**
- | Deutscher Name | Art |
|-------------------------|-------------------------|
| Schöne | Prunus spinosa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Kulturreispe | Malus domestica |
| Echte Mispel | Myrica germanica |
| Vogelweide | Sorbus aucuparia |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarzer Hühner | Sambucus nigra |
| Kornelbäume | Cornus alba |
| Gewöhnliche Wiesenahorn | Achillea millefolium |
| Wilde Rose | Malus sylvestris |
| Moschusmalve | Malva moschata |
| Wiesenlabee | Salvia pratensis |
| Mädesüß | Philadelphus ulmaria |
| Bauernweiden | Lythrum salicaria |
| Zakke | Aquilegia vulgaris |
| Natternkopf | Echinops vulgare |
| Gemeines Leintraut | Silene vulgaris |
| Nickendes Leintraut | Silene nutans |
| Nachtweizen | Oenothera biennis |
| Hornveilke | Lotus corniculatus |
| Steinklee | Medicago officinalis |
| Lungenkraut | Pulsatilla officinalis |
| Wiesenknopf | Sanguisorba officinalis |
- 7.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Urbanen Gebiete MU 3**
Die Stellplätze und Parkflächen im Geltungsbereich sind mit einer Roburhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungsbreite für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stell- / Parkplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufendem Meter in doppelter Reihenfolge vorzusehen.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetriebs Straßenbau NRW bzw. von diesem beauftragten Firmen erteilt. Die Überlappung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte ist jedoch nicht zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzen auf den privaten Grünflächen zu verhindern.
- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallstärken-Maße $R_{\text{w,eq}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:
- $R_{\text{w,eq}} = L_{\text{w}} - K_{\text{Raum}} \text{ (dB)}$
- Dabei ist:
- $K_{\text{Raum}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
 $K_{\text{Raum}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büros- und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 40 \text{ dB}$ für die Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
- Mindestens einzuhalten sind:
- $R_{\text{w,eq}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

- 7.1.2. Kunststoffe**
Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Fällzettel zu kompensieren. Die Ersatzbäume sind in vorhandene Laubbäume, Stillebäume in Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.
- 7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
- 7.2.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrwege festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 47) mit Bäumen und -saameisen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 7.2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze**
Je nach oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Pflanzgebiet vorzunehmen:
- Pflanzliste 2:**
- | Deutscher Name | Art |
|-------------------------|-------------------------|
| Schöne | Prunus spinosa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Kulturreispe | Malus domestica |
| Echte Mispel | Myrica germanica |
| Vogelweide | Sorbus aucuparia |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarzer Hühner | Sambucus nigra |
| Kornelbäume | Cornus alba |
| Gewöhnliche Wiesenahorn | Achillea millefolium |
| Wilde Rose | Malus sylvestris |
| Moschusmalve | Malva moschata |
| Wiesenlabee | Salvia pratensis |
| Mädesüß | Philadelphus ulmaria |
| Bauernweiden | Lythrum salicaria |
| Zakke | Aquilegia vulgaris |
| Natternkopf | Echinops vulgare |
| Gemeines Leintraut | Silene vulgaris |
| Nickendes Leintraut | Silene nutans |
| Nachtweizen | Oenothera biennis |
| Hornveilke | Lotus corniculatus |
| Steinklee | Medicago officinalis |
| Lungenkraut | Pulsatilla officinalis |
| Wiesenknopf | Sanguisorba officinalis |
- 7.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Urbanen Gebiete MU 3**
Die Stellplätze und Parkflächen im Geltungsbereich sind mit einer Roburhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungsbreite für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stell- / Parkplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufendem Meter in doppelter Reihenfolge vorzusehen.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetriebs Straßenbau NRW bzw. von diesem beauftragten Firmen erteilt. Die Überlappung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte ist jedoch nicht zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzen auf den privaten Grünflächen zu verhindern.
- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallstärken-Maße $R_{\text{w,eq}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:
- $R_{\text{w,eq}} = L_{\text{w}} - K_{\text{Raum}} \text{ (dB)}$
- Dabei ist:
- $K_{\text{Raum}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
 $K_{\text{Raum}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büros- und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 40 \text{ dB}$ für die Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
- Mindestens einzuhalten sind:
- $R_{\text{w,eq}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

- 7.1.2. Kunststoffe**
Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Fällzettel zu kompensieren. Die Ersatzbäume sind in vorhandene Laubbäume, Stillebäume in Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.
- 7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
- 7.2.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrwege festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 47) mit Bäumen und -saameisen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 7.2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze**
Je nach oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Pflanzgebiet vorzunehmen:
- Pflanzliste 2:**
- | Deutscher Name | Art |
|-------------------------|-------------------------|
| Schöne | Prunus spinosa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Kulturreispe | Malus domestica |
| Echte Mispel | Myrica germanica |
| Vogelweide | Sorbus aucuparia |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarzer Hühner | Sambucus nigra |
| Kornelbäume | Cornus alba |
| Gewöhnliche Wiesenahorn | Achillea millefolium |
| Wilde Rose | Malus sylvestris |
| Moschusmalve | Malva moschata |
| Wiesenlabee | Salvia pratensis |
| Mädesüß | Philadelphus ulmaria |
| Bauernweiden | Lythrum salicaria |
| Zakke | Aquilegia vulgaris |
| Natternkopf | Echinops vulgare |
| Gemeines Leintraut | Silene vulgaris |
| Nickendes Leintraut | Silene nutans |
| Nachtweizen | Oenothera biennis |
| Hornveilke | Lotus corniculatus |
| Steinklee | Medicago officinalis |
| Lungenkraut | Pulsatilla officinalis |
| Wiesenknopf | Sanguisorba officinalis |
- 7.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Urbanen Gebiete MU 3**
Die Stellplätze und Parkflächen im Geltungsbereich sind mit einer Roburhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungsbreite für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stell- / Parkplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufendem Meter in doppelter Reihenfolge vorzusehen.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetriebs Straßenbau NRW bzw. von diesem beauftragten Firmen erteilt. Die Überlappung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte ist jedoch nicht zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzen auf den privaten Grünflächen zu verhindern.
- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallstärken-Maße $R_{\text{w,eq}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:
- $R_{\text{w,eq}} = L_{\text{w}} - K_{\text{Raum}} \text{ (dB)}$
- Dabei ist:
- $K_{\text{Raum}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
 $K_{\text{Raum}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büros- und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 40 \text{ dB}$ für die Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
- Mindestens einzuhalten sind:
- $R_{\text{w,eq}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

- 7.1.2. Kunststoffe**
Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Fällzettel zu kompensieren. Die Ersatzbäume sind in vorhandene Laubbäume, Stillebäume in Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.
- 7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
- 7.2.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrwege festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 47) mit Bäumen und -saameisen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 7.2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze**
Je nach oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Pflanzgebiet vorzunehmen:
- Pflanzliste 2:**
- | Deutscher Name | Art |
|-------------------------|-------------------------|
| Schöne | Prunus spinosa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Kulturreispe | Malus domestica |
| Echte Mispel | Myrica germanica |
| Vogelweide | Sorbus aucuparia |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarzer Hühner | Sambucus nigra |
| Kornelbäume | Cornus alba |
| Gewöhnliche Wiesenahorn | Achillea millefolium |
| Wilde Rose | Malus sylvestris |
| Moschusmalve | Malva moschata |
| Wiesenlabee | Salvia pratensis |
| Mädesüß | Philadelphus ulmaria |
| Bauernweiden | Lythrum salicaria |
| Zakke | Aquilegia vulgaris |
| Natternkopf | Echinops vulgare |
| Gemeines Leintraut | Silene vulgaris |
| Nickendes Leintraut | Silene nutans |
| Nachtweizen | Oenothera biennis |
| Hornveilke | Lotus corniculatus |
| Steinklee | Medicago officinalis |
| Lungenkraut | Pulsatilla officinalis |
| Wiesenknopf | Sanguisorba officinalis |
- 7.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Urbanen Gebiete MU 3**
Die Stellplätze und Parkflächen im Geltungsbereich sind mit einer Roburhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungsbreite für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stell- / Parkplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufendem Meter in doppelter Reihenfolge vorzusehen.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetriebs Straßenbau NRW bzw. von diesem beauftragten Firmen erteilt. Die Überlappung der festgesetzten Geh- und Fahrrechte ist jedoch nicht zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzen auf den privaten Grünflächen zu verhindern.
- 9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallstärken-Maße $R_{\text{w,eq}}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:
- $R_{\text{w,eq}} = L_{\text{w}} - K_{\text{Raum}} \text{ (dB)}$
- Dabei ist:
- $K_{\text{Raum}} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
 $K_{\text{Raum}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und Büros- und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 $K_{\text{Raum}} = 40 \text{ dB}$ für die Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.
- Mindestens einzuhalten sind:
- $R_{\text{w,eq}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

- 7.1.2. Kunststoffe**
Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Fällzettel zu kompensieren. Die Ersatzbäume sind in vorhandene Laubbäume, Stillebäume in Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflagen in die Genehmigung aufzunehmen.
- 7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB**
- 7.2.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen**
Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrwege festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 47) mit Bäumen und -saameisen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.
- 7.2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Stellplätze**
Je nach oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Pflanzgebiet vorzunehmen:
- Pflanzliste 2:**
- | Deutscher Name | Art |
|-------------------------|-------------------------|
| Schöne | Prunus spinosa |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Kulturreispe | Malus domestica |
| Echte Mispel | Myrica germanica |
| Vogelweide | Sorbus aucuparia |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Schwarzer Hühner | Sambucus nigra |
| Kornelbäume | Cornus alba |
| Gewöhnliche Wiesenahorn | Achillea millefolium |
| Wilde Rose | Malus sylvestris |
| Moschusmalve | Malva moschata |
| Wiesenlabee | Salvia pratensis |
| Mädesüß | Philadelphus ulmaria |
| Bauernweiden | Lythrum salicaria |
| Zakke | Aquilegia vulgaris |
| Natternkopf | Echinops vulgare |
| Gemeines Leintraut | Silene vulgaris |
| Nickendes Leintraut | Silene nutans |
| Nachtweizen | Oenothera biennis |
| Hornveilke | Lotus corniculatus |
| Steinklee | Medicago officinalis |
| Lungenkraut | Pulsatilla officinalis |
| Wiesenknopf | Sanguisorba officinalis |
- 7.2.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete und Urbanen Gebiete MU 3**
Die Stellplätze und Parkflächen im Geltungsbereich sind mit einer Roburhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert