

# Bebauungsplan Nr. 174 "Lüttinger Feld Südwest"

## Gemarkung Xanten Flur 13

Abschrift

Maßstab = 1 : 1000

### Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**Dachformen, Dachneigung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

SD Zulässige Dachform: Satteldach  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

WD Zulässige Dachform: Walmdach  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

KWD Zulässige Dachform: Krüppelwalmdach  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

PD Zulässige Dachform: Puttdach  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

ZD Zulässige Dachform: Zeltdach  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

FD Zulässige Dachform: Flachdach  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

30° - 45° Dachneigung in Grad aber Teilung als Mindest- und Höchstmaß

---

### Gestalterische Festsetzungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauO NRW)

- Garagen und Nebenanlagen können abweichend auch mit einem Flachdach errichtet werden.
- Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen rot bis braun bzw. grau bis schwarz einzudecken. Ausgenommen davon sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen.  
Im WA 4 sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen nur als Flachdach und Puttdach mit einer maximalen Dachneigung von 20° auszuführen.
- Im WA 1 und 4 sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzonen) nur in Form von Hecken mit einer Höhe bis maximal 1 m zulässig. In die Hecke kann ein durchgrünter Zaun integriert werden.  
Im WA 3 sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzonen) nur bis zu einer Höhe bis maximal 1m zulässig.
- Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachhaut einheitlich auszuführen.

### Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie der Eintragungen

**Topographische Zeichen**

- Flurstücksgrenze
- Wohnhaus mit Hausnummer, Geschößzahl und Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude
- Bordstein
- Kanaldeckel

**Vermerke und Hinweise**

- Das Plangebiet wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden für den Hochwasserschutz zu den satzungsgemäßen Beiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.
- Das Lüttinger Feld liegt in einem Kampf- und Bombenabwurfgebiet mit starkem Granatbeschuss, wo sich im Vorfeld Hinweise auf Bombenblindgänger, Gestellungen und ähnliches ergaben. Im Rahmen der Baureifmachung ist eine geophysikalische Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Daraufhin wurde die komplette Fläche geräumt und etliche Kampfmittel entfernt. Trotz dieser Überprüfung kann ein weiteres Vorhandensein von Kampfmitteln nicht komplett ausgeschlossen werden, so dass bei entsprechenden Erdarbeiten etc. weiterhin vorsichtig vorgegangen werden sollte.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Die Existenz von Bodendenkmälern kann nach Auskunft des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege in Rheinland nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodendeckelungen und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege in Rheinland/Außenstelle Xanten/Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801- 776290, Fax 02801-7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal- und Entdeckungstätigkeiten sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Für die straßenzugewandten Fassaden der Wohnhäuser im Einmündungsbereich der Planstraße 4 in die geplante Verlängerung der Lüttinger Straße wird empfohlen, auf dieser Fassadenseite auf den Einbau von Fenstern bei Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zu verzichten. Andernfalls sollten passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Einbau von Fenstern der Schallschutz-klasse 3 und/oder schalldämmte Zulufteinrichtungen, erfolgen.

### Allgemeine Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 19-20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

1 Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH max.: 9,0 m Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante (Eindausbau))

TH 2,0 - 4,0 m Traufhöhe (als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante (Eindausbau))

SH max.: 0,50 m Oberkante Erdgeschossrohfußboden (Sockelhöhe) (als Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante (Eindausbau))

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

O Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 6 BauGB)

Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung: Abwasser

Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentliche Grünfläche)

private Grünfläche

Regelungen zu Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen: Sträucher

Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Sonstiges

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Lärmschutzwall

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

**Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahren**

1. Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzonen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit der Ausnahme der Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).

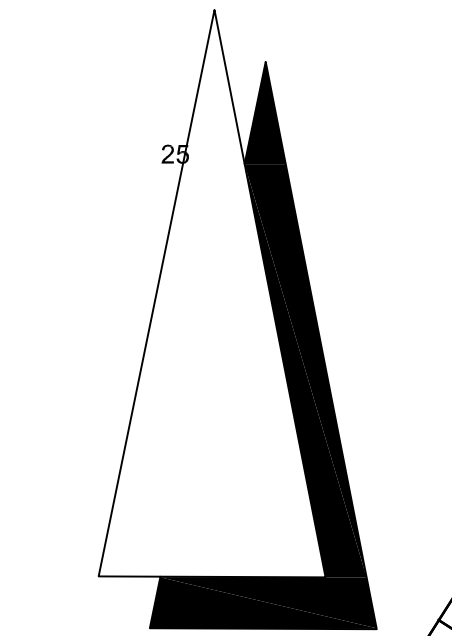
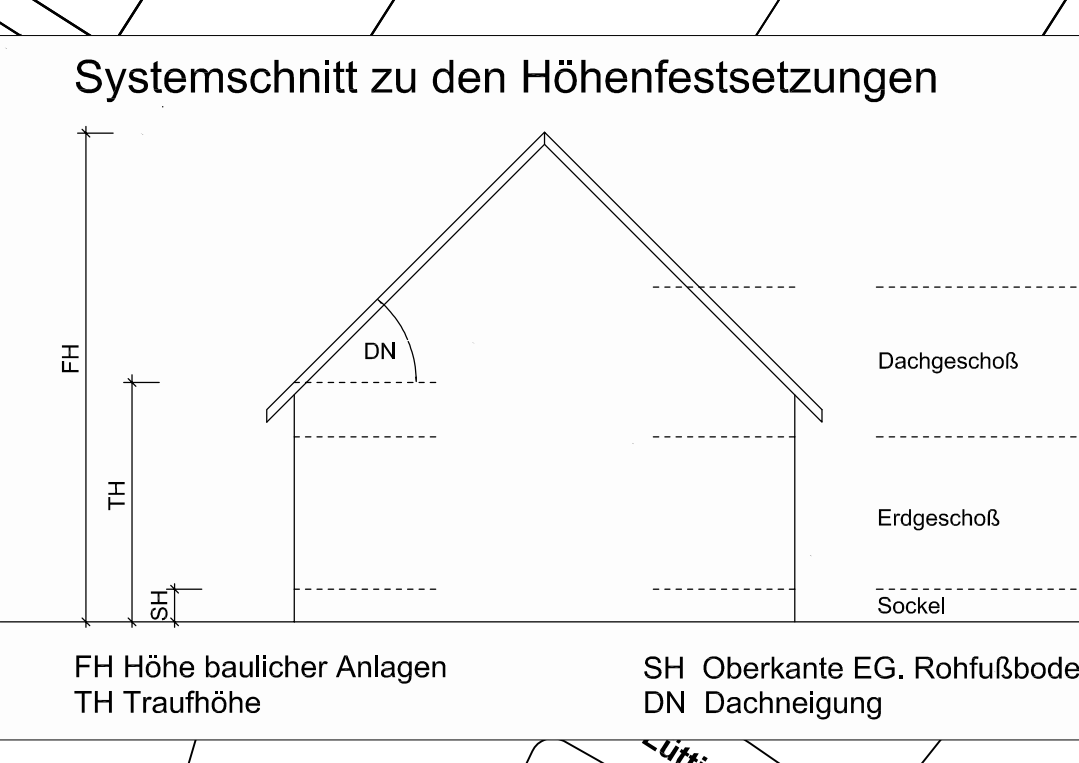
2. Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen maximal 5 m über die rückwärtige Baugrenze hinausragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

**Grünordnerische Festsetzungen**

- Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porestein, Pflasterung mit Rasenflächen, wassergebündene Decke, Schotterterrassen o. ä. mit entsprechendem Unterbau) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Das auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort auf den eigenen Grundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Abs. 2 LVG). Die Festsetzung gilt nur für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.



Art der baulichen Nutzung (Bezeichnung der Zahl der Wohnungen)	Zahl der Vollgeschosse		Beschränkung der Bauformen	Bezugspunkt: Oberkante nächstgelegene Verkehrsfläche	Dachneigung
	Zahl der Vollgeschosse	Geschößflächenzahl			
WA 1 (2 Wo)	I	0,4	O	FH max: 9,0 m TH 2,0-4,0 m SH max: 0,5 m	SD, WD KWD 35°-45°
WA 3 (2 Wo)	I	0,4	O	FH max: 9,0 m	SD, PD FD 0-45°
WA 4 (5 Wo)	II	0,4	E	FH max: 11,0 m SH max: 0,5 m	SD, PD ZD, FD 0-45°



<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt</p> <p>Xanten, 26. Sep. 2011</p> <p>L. S.    gez. W. Reinhardt</p>	<p>Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes</p> <p>Fachbereich Plänen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung</p> <p>Xanten, 26. Sep. 2011</p> <p>gez. I.A. Kutschaty    L. S.</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 21. Juli 2011 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.</p> <p>Xanten, 28. Sep. 2011</p> <p>Xanten, 28. Sep. 2011</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister</p> <p>L. S.    gez. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04. Aug. 2011 bis einschließlich 05. Sep. 2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Xanten, 26. Sep. 2011</p> <p>L. S.    Der Bürgermeister I. A.    gez. Kutschaty</p>	<p>Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 21. Sep. 2011, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Xanten, 28. Sep. 2011</p> <p>Xanten, 28. Sep. 2011</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister</p> <p>L. S.    gez. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Am 04. JAN. 2012 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 04. JAN. 2012 im Rathaus, Zimmer 212/N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.</p> <p>Xanten, 04. JAN. 2012</p> <p>L. S.    gez. Strunk Bürgermeister</p>	<p><b>Gesetzesgrundlagen</b></p> <p>1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. v. 30.07.2011</p> <p>2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 456)</p> <p>3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m. v. 30.07.2011</p> <p>4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 296), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)</p> <p>5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 66/67GV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 271)</p> <p>6) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503)</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------