

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 184**

WOHNBEBAUUNG HOCHBRUCH AM HOCHBRUCHGRABEN  
ZWISCHEN LANDWEHR, WEIDENKAMP UND SONSBECKER STRAÙE

---

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

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

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1, 5, 6 und § 4 BauNVO)*

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.2 Aufschiebende Bedingung

*(gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*

In den allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe so lange unzulässig, bis die festgesetzten aktiven Immissionsschutzvorrichtungen (Wall und Mauer) vollständig hergestellt sind.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)*

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30% überschritten werden.

#### **3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)*

3.1 Die Vorgartenfläche (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer bzw. seitlicher Baugrenze) darf nicht versiegelt werden. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die jeweilige Zufahrt zum Stellplatz/Carport bzw. zu einer Garage in der seitlichen Abstandsfläche der Bebauung sowie der Hauszugangsweg.

#### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. Eine Überschreitung der hinteren und der seitlichen Baugrenze um bis zu 3 m durch derartige Anlagen ist ausnahmsweise zulässig. Hierbei dürfen Ruhebereiche benachbarter Grundstücke (z.B. rückwärtiger Gartenbereich) nicht negativ beeinträchtigt werden.

#### **5. Flächen für Nebenanlagen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)*

- 5.1 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach BauO NRW in den Abstandflächen zulässig wären.

#### **6. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

- 6.1 Im Gebiet WA<sub>2</sub> darf die Zahl der Wohnungen 6 nicht überschreiten. Im übrigen Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

#### **7. Öffentliche und private Grünflächen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

- 7.1 In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen in untergeordnetem Umfang zulässig.
- 7.2 In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nicht zulässig.

#### **8. Festsetzungen zum Immissionsschutz**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

- 8.1 In den festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine aktive Immissionsschutzvorrichtung zu errichten, die eine Höhe von mindestens 26,50 m über NHN aufweist.  
Bei der Überquerung des Gewässers ist hierfür eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 26,50 m über NHN zu errichten, die den Durchfluss des Gewässers nicht behindert.
- 8.2 Fenster in Gebäuden auf Grundstücken, die eine gemeinsame Grenze mit der Straße „Landwehr“ haben, müssen mindestens die Schallschutzklasse 3 gemäß DIN 4109 aufweisen. Die Außenbauteile müssen ein Schalldämm-Maß von 45 dB für Wände und von 35 dB für Fenster aufweisen.
- Im gesamten übrigen Plangebiet sind Fenster mit der Schallschutzklasse 2 gemäß DIN 4109 einzubauen. Die Außenbauteile müssen ein Schalldämm-Maß von 40 dB für Wände und 30 dB für Fenster aufweisen.

#### **9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

- 9.1 Auf der mit dem Buchstaben **A** gekennzeichneten Fläche ist auf dem Lärmschutzwall eine Magerwiese auszubilden (Saatgutmischung 3 „Magerrasen“ 30 kg/ha). Die Wiese darf nur zweimal im Jahr gemäht werden.

Weiterhin ist ein Feldgehölz pro 200 Quadratmeter zu pflanzen (siehe Pflanzliste für Feldgehölze im Anhang der Begründung dieses Bebauungsplans).

- 9.2 Auf der mit dem Buchstaben **B** gekennzeichneten Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln, Hierfür sind mindestens sechs hochstämmige Obstgehölze aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Als Unterbepflanzung ist eine Wildblumenmischung (Saatgutmischung 3 „Magerrasen“ 30 kg/ha) einzusäen. Die Wiese darf nur zweimal im Jahr gemäht werden.

## **10. Grünordnerische Festsetzungen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25.b BauGB)*

- 10.1 An den Kreuzungsbereichen der Straße, welche die Gasfern- und Soleleitung überdeckt, mit den drei Angererschließungsstraßen sind auf den Ecken jeweils Bäume (Bäume Pflanzliste 1) zu pflanzen, die derart den Einfahrtbereich betonen. Die Bäume müssen einheitlich in ihrer Art und in ihrer Pflanzqualität sein.
- 10.2 Weiterhin müssen auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung - Parkanlage- in den drei Angerbereichen, ebenfalls je drei Bäume derselben Art (Bäume Pflanzliste 1) gepflanzt werden. Die Bäume müssen einheitlich in ihrer Art und in ihrer Pflanzqualität sein.
- 10.3 Entlang der Erschließungsstraße, welche die Gasfern- und Soleleitung überdeckt, ist in den gekennzeichneten Bereichen mit Angabe einer Ziffer die entsprechende Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Diese Festsetzung hat keine räumlich festgesetzte Bestimmung, da der Standort der Bäume in Abhängigkeit mit den Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten in der Bauausführung festgesetzt werden soll (Bäume Pflanzliste 2).
- 10.4 Als Pflanzqualität müssen alle Bäume einen Stammumfang von 18/20 aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 10.5 Die am Gewässer „Hochbruchgraben“ als zu erhalten festgesetzten zwei Bäume dürfen nicht entfernt werden.

## **11. Gestalterische Festsetzungen**

*(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)*

### Gestaltung der Außenhaut der Hauptbaukörper

- 11.1 Als Material der Außenhaut der Hauptbaukörper wird roter bis rotbrauner bzw. rotbunter oder weißer Klinker oder Ziegelstein in glatter oder rauher Ausführung oder Putzfassaden festgesetzt. Eine Kombination der Materialien ist möglich.
- 11.2 Andere Baumaterialien sind lediglich in untergeordnetem Maße an weniger als 30% der Außenhaut der Gebäude zulässig.
- 11.3 Bei Doppelhaushälften muss eine abgestimmte Gestaltung hinsichtlich der Materialien, Oberflächenstruktur und Farbe erfolgen. Als Doppelhaus gelten zwei selbstständig benutzbare Gebäude (Doppelhaushälften), die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, aber im Übrigen freistehen.

### Gestaltung der Dachflächen

- 11.4 Um die Siedlung harmonisch in die Umgebung einzufügen, sind die Dachflächen der Siedlung mit anthrazitfarbenen bis schwarzen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln auszuführen. Es dürfen keine glänzenden, buntfarbige oder gemustert gebrannte Dachziegel verwendet werden.
- 11.5 Das Dach in den Gebieten WA<sub>1</sub> ist als Satteldach, Pultdach oder Flachdach auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.
- Das Dach in den Gebieten WA<sub>2</sub> ist als Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Flachdach auszubilden. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Garagen und Nebenanlagen können auch abweichend von der Dachform des Hauptgebäudes mit einem Flachdach errichtet werden

11.6 Bei Doppelhaushälften muss eine Abstimmung erfolgen, so dass die Dachfläche einheitlich gestaltet ist.

11.7 Photovoltaik- oder Solaranlagen sind in der Farbe der Dachhaut auszubilden.

11.8 Dacheinschnitte und Loggien sind nur im WA<sub>2</sub>-Gebiet zulässig.

#### Einfriedungen im Vorgartenbereich

11.9 Im Vorgarten dürfen Einfriedungen (z.B. Zäune, Hecken, Mauern) eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung erlaubt die freie Wahl der Materialien.

### **Bäume Pflanzliste 1**

Castanea sativa-Esskastanie, Fagus sylvatica-Rot-Buche, Juglans regia-Walnussbaum, Quercus robur-Stieleiche, Quercus rubra-Roteiche, Tilia cordata-Winter-Linde

#### Äpfel

Ananasrenette, Apfel aus Croncels, Gelber Bellefleur, Goldparmäne, Goldrenette Freiherr von Berlepsch, Gravensteiner, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Rhein. Bohnapfel, Rhein. Krummstiel, Rhein. Schafsnase, Rheinisches Seidenhemdchen, (Rhein.)

Winterrambour, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schicks Rheinischer Landapfel, Schöner aus Boskoop, Weißer Klarapfel, Zuccalmaglios Renette

#### Birnen

Bosc's Flaschenbirne, Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneux, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Ananasrenette

#### Sauer- und Süßkirschen

Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Prinzessin (Knorpelkirsche), Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Schneiders Späte, Bosc's Flaschenbirne

### **Bäume Pflanzliste 2**

Acer campestre-Feld-Ahorn, Carpinus betulus-Hainbuche, Corylus colurna-Baumhasel, Juglans regia-Gemeine Walnuss, Malus sylvestris-Wildapfel, Prunus avium-Vogelkirsche, Prunus cerasifera-Kirschpflaume, Pyrus communis-Gemeine Birne, Sorbus aucuparia-Eberesche

---

## HINWEISE

---

### 1. Kampfmittel

Eine Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkriegs war nicht möglich, da der Planbereich zu stark zerstört wurde. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und das Ordnungsamt der Stadt Xanten zu benachrichtigen.

Vor Durchführungen evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall sind sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und das Ordnungsamt der Stadt Xanten zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

### 2. Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Aufgrund hoher Grundwasserstände wird empfohlen, mit sog. „weißer Wanne“ oder ohne Keller zu bauen.

### 3. Archäologische Funde und Befunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 4. Belange der Bundeswehr

Für den Fall, dass im Plangebiet Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen die festgesetzte Höhe von 29,79 m über NHN überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West vorzunehmen.

### 5. Gehölzarbeiten

Gehölzbestände dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gefällt werden, d.h. außerhalb der Brutzeit.

### 6. Pflichten des Grundstückseigentümers gem. Nachbarrecht

Gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW sind bauliche Anlagen so einzurichten, dass Niederschlagwasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt. Wer den Boden seines Grundstücks über die Oberfläche des Nachbargrundstücks erhöht, muss Vorkehrungen treffen und unterhalten, dass eine Schädigung des Nachbargrundstücks insbesondere durch Abstürzen oder Abschwemmen des Bodens ausgeschlossen ist.

---

## **VERMERKE**

---

### **1. Hochwasser**

Der Planbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Das bedeutet im konkreten Fall, dass der Planbereich bei einem im Mittel alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis (HQ<sub>100</sub>) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen (hier: Deiche) versagen.