



**ERLÄUTERUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
1= überbaubare Flächen  
2= nicht überbaubare Flächen

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

**Bauweise, Baulinie, Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o offene Bauweise  
△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
verkehrsberechtigter Bereich  
Fuß und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
DN 0° - 15° Dachneigung (Flachdach / geneigtes Dach bis 15° Neigung)  
Vorgärten  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**1.1 WA - Allgemeines Wohngebiete**  
Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)  
Die vom Vorgartenbereich aus gesehen, hintere Baugrenze der überbaubaren Fläche darf für Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden.  
Ausnahmsweise dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenanlagen zur Erschließung des Obergeschosses bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² errichtet werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- Stellplätze, überdachte Stellplätze (eogen. Carports) Garagen und ihre Einfahrten** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Zwischen der Zufahrtsseite der Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

- Dachformen**  
Als Dachformen sind das Flachdach (0°) und geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.
- Einfriedigungen**  
Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen, die an die Verkehrsabgrenzungslinie angrenzen, als grüne Hecke bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.  
Für sonstige Grundstückseinfriedigungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche. Geschlossene Zaunkonstruktionen als Einfriedigung müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist dann mit einer Hecke zu begrünen.

**C. HINWEISE**

- Kampfmittelkunde**  
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 „Sonderbohrungen“ zu entnehmen.
- Bodendenkmalfunde**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale 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.
- Erdbebenzone**  
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S<sup>1</sup> gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005)\*. In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.  
\*Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit lockeren Untergrund) und S (Gebiete mit festem Untergrund).  
\*Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein - Westfalen. Kontaktadresse: <http://www.gd.nrw.de>; Email: [poststelle@gd.nrw.de](mailto:poststelle@gd.nrw.de)
- Artenschutz**  
Erforderliche Heißfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.  
Sollte eine Flächenanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
- Schutz des Bodens / Oberbodens**  
Der Oberboden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschichten und zwischen zu lagern.  
Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund befruchtend zu lockern.  
Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.



**Bebauungsplan Nr. 16/Kaster,  
6. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem § 13 Abs. 1 BauGB)  
- Harfter Schlossallee -**



LA CITTÀ STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. ARCHITEXT und STADTPLANER  
HEINRICH SCHNEIDER  
BRÜCKENSTRASSE 10 41516 GREVENBRICH  
TEL.: 02182 / 6990481 FAX: 02182 / 6990482  
schneider@gc-stpa.de