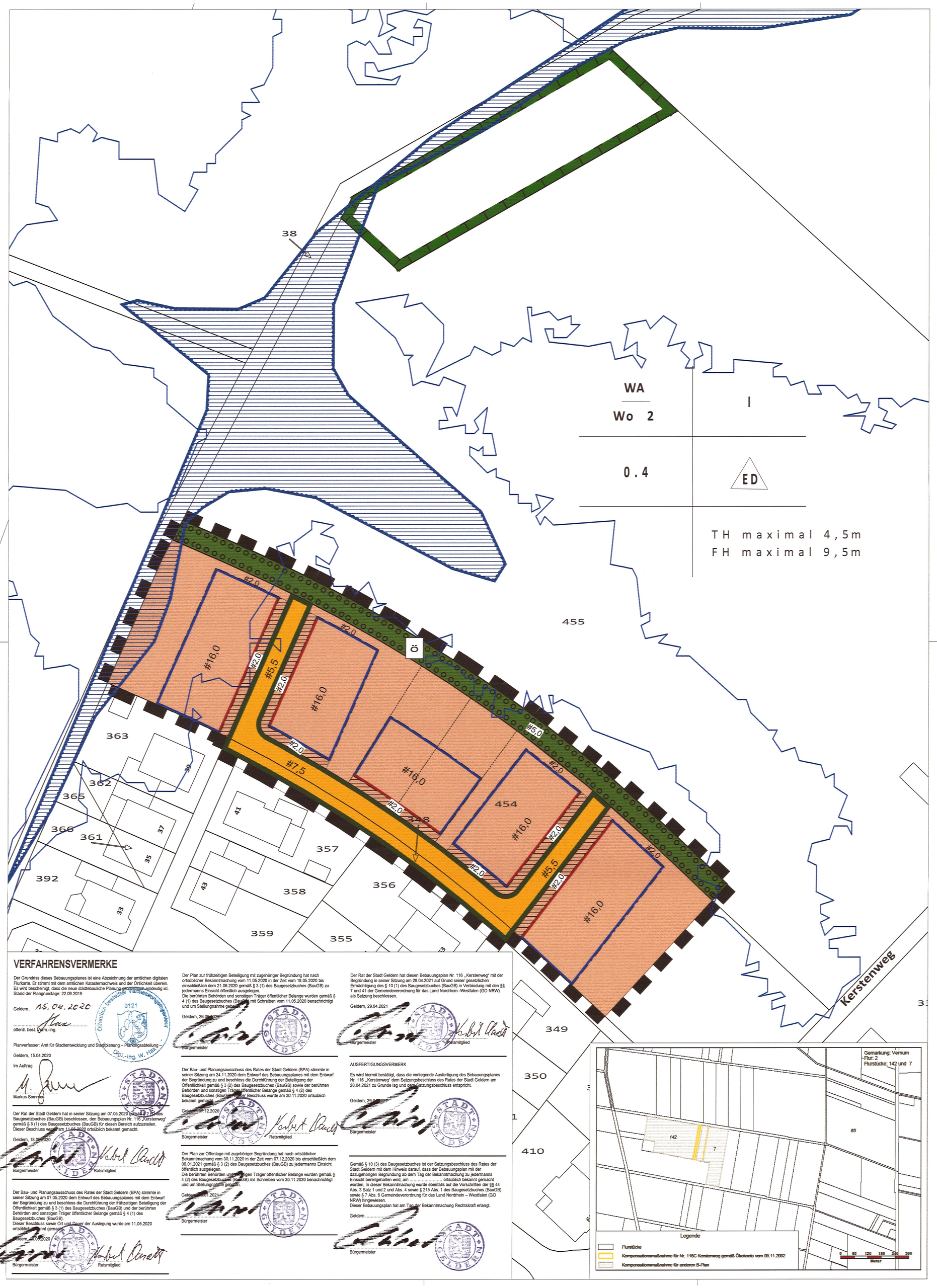


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA)
Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 (2) BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) und gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung
Gem. §§ 16 ff BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl den maximalen Wert von 0,4 durch Grundflächen der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50% überschreiten darf.

3. Anzahl der Wohneinheiten
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den mit 2 WE gekennzeichneten Bereichen pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

4. Höhe baulicher Anlagen
Gem. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die Firsthöhe den maximalen Wert von 9,5 m und die Traufhöhe den maximalen Wert von 4,5 m nicht überschreiten darf. Bezugshöhe ist die Höhe der fertiggestellten, angrenzenden Verkehrsfläche.

5. Höhenlage der Baugrundstücke
Gem. § 9 (3) BauGB wird festgesetzt, dass die Höhenlage der fertigen Oberkante der Erdgeschossfußböden den maximalen Wert von 0,5 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten darf.

6. Zurücktreten von der Baulinie
Gem. § 23 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie nicht zulässig ist.

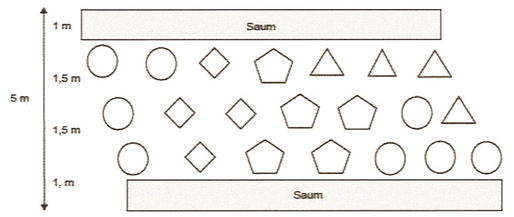
7. Garagen, Stellplätze und Carports
Gem. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen.
Vor der Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 6,0 m Tiefe eingerichtet werden.
Werden Garagen als Grenzbebauung errichtet, so sind alle Seiten der Garage gleich zu gestalten, es sei denn, der Nachbar beabsichtigt daran anzubauen.

8. Nebenanlagen
Gem. § 14 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen im Vorgartenbereich nicht zulässig sind.

9. Öffentliche Grünfläche
Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist die im Bebauungsplan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche gem. Umweltbericht als Hecke anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
Die Bepflanzung ist mit heimischen Arten der nachfolgenden Liste durchzuführen.

Pflanzliste 1
Feld-Ahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Blutroter Hartriegel - Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel - Corylus avellane
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Wald Geißblatt - Lonicera periclymenum
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Purgierkreuzdorn - Rhamnus cathartica
Echte Mispel - Mespilus germanica
Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Hundsrose - Rosa canina
Weinrose - Rosa rubiginosa
Schlehe (Schwarzdorn) - Prunus spinosa
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata
Rote Johannisbeere - Ribes rubrum var. Rubrum
Stachelbeere - Ribes uva-crispa
Schwarze Johannisbeere - Ribes nigrum
Himbeere - Rubus idaeus
Kratzbeere - Rubus caesius
Gewöhnlicher Schneeball (Wasserschneeball) - Viburnum opulus
Faulbaum - Frangula alnus
Sal-Weide - Salix caprea
Korb-Weide -Salix viminalis
Mandel-Weide - Salix triandra
Purpur-Weide - Salix purpurea
Silber-Weide - Salix alba
Grau-Weide - Salix cinerea
Öhrchen-Weide - Salix aurita

Zwischen den Pflanzen innerhalb einer Reihe und zwischen den Reihen ist jeweils ein Abstand von 1-1,5 m einzuhalten. Die Pflanzen werden auf Lücke gesetzt.
Sträucher sind in kleineren Gruppen von mind. 3 Exemplaren je Art zu pflanzen. Höhere Sträucher und Bäume sind in der Hecke mittig anzupflanzen und niedrige Gehölze am Rand, um eine gehölztypische Zonierung zu erreichen.
Die Hecke ist extensiv und fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind Nachpflanzungen durchzuführen.
Bei Pflanzungen im Außenbereich sind standorttypische Gehölze aus gebietseigener Herkunft entsprechend § 40 (4) BNatSchG zu verwenden. Bei Pflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sollte ebenfalls auf die Gebietsherkunft geachtet werden.
Das Gebiet der Stadt Geldern gehört zur Großlandschaft des Niederrheinischen Tieflandes und zum Vorkommensgebiet Nr. 1 „Norddeutsches Tiefland".



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

10.1 Die CEF-Maßnahme für das Schwarzkehlchen wird ebenfalls als externe Kompensationsmaßnahme genutzt. Auf dem Flurstück 455, Flur 17, Gemarkung Walbeck wird entlang des Grabens 81 eln 20 m breiter Streifen des vorliegenden Ackers auf einer Länge von 70 m in ein Extensivgrünland umgewandelt. Es werden 5.600 Ökopunkte generiert.

10.2 Das im Plangebiet verbleibende ökologische Defizit wird im Ökokonto Wasserwerk Hartefeld kompensiert. In der Gemarkung Vernum, Flur 2, wurde auf dem Flurstück 7 Acker in ein extensiv genutztes artenreiches Grünland umgewandelt. Hecken- und Gebüsch-Pflanzungen mit extensiv gepflegten Saumbereichen strukturieren die Fläche. Hier werden auf einer Fläche von 109,5 m² 438 Ökopunkte für den, durch den Bebauungsplan vorbereiteten, Eingriff abgepunktet.
Auf dem angrenzenden Flurstück 142 wurde ein Acker in ein extensives artenreiches Grünland mit einer Obstwiese umgewandelt. Hier werden auf 1.941 m² 9.705 Ökopunkte für den, durch den Bebauungsplan vorbereiteten, Eingriff abgepunktet. Der Eingriff kann so vollständig kompensiert werden.

11. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Die externe Kompensation der CEF-Maßnahme sowie die Maßnahme auf dem Flurstück 7 werden Eingriffen durch private Vorhaben zugeordnet. Von der Maßnahme auf dem Flurstück 142 werden 1.557 Ökopunkte öffentlichen Eingriffen durch die Verkehrsflächen, der Rest von 8.148 Ökopunkten wird ebenfalls Eingriffen durch private Vorhaben zugeordnet.

B. Gestalterische Festsetzungen gem. § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1. Dachvorgaben
Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig sind. Bei Grenzbebauungen müssen, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude beantragt oder gebaut worden ist, die Trauf- und die Firsthöhe übernommen werden. Ausschlaggebend hierfür ist das Eingangsdatum des jeweiligen Bauantrages bei der Baugenehmigungsbehörde.

2. Vorgartenflächen
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gem. § 8 BauO NRW gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Begrünung). Bekieste und geschotterte Vorgärten sind nicht zulässig. Der Versiegelungsgrad durch notwendige Zugänge und Zufahrten darf maximal 50% der Vorgartenfläche betragen.

3. Einfriedungen
Als Abgrenzung der Grundstücksseiten zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Vorgartenflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Als Einfriedungen zu der öffentlichen Grünfläche und zur freien Landschaft sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Die Einfriedungen zur freien Landschaft sind mit Pflanzen zu begrünen. Die Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Grundriss dieses Bebauungsplanes ist eine Abzeichnung der amtlichen digitalen Flurkarte. Er stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein. Es wird bescheinigt, dass die neue städtebauliche Planung der Örtlichkeit entspricht. Stand der Plangrundlage: 22.08.2019

Geldern, 15.04.2020
öffent. best. Verm.-Ing.

Planverfasser: Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung – Planungsabteilung –
Geldern, 15.04.2020
Im Auftrag
Markus Sommer

Der Rat der Stadt Geldern hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 116 „Kerstenweg" gemäß § 8 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) für diesen Bereich aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 13.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Geldern, 15.04.2020
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Geldern (BPA) stimmte in seiner Sitzung am 07.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung zu und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB).
Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der Auslegung wurde am 11.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Geldern, 15.04.2020
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Plan zur frühzeitigen Beteiligung mit zugehöriger Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.05.2020 in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich dem 21.06.2020 gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 11.05.2020 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.
Geldern, 29.04.2021
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Geldern (BPA) stimmte in seiner Sitzung am 24.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung zu und beschloss die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB). Dieser Beschluss wurde am 30.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Geldern, 29.04.2021
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Plan zur Öffentlage mit zugehöriger Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.11.2020 in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich dem 08.01.2021 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) mit Schreiben vom 30.11.2020 benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.
Geldern, 29.04.2021
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Geldern hat diesen Bebauungsplan Nr. 116 „Kerstenweg" mit der Begründung in seiner Sitzung am 29.04.2021 auf Grund seiner gesetzlichen Ermächtigung des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein -Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen.
Geldern, 29.04.2021
Bürgermeister Ratsmitglied

AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 116 „Kerstenweg" dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Geldern am 28.04.2021 zu Grunde lag und mit diesem Satzungsbeschluss entspricht.
Geldern, 29.04.2021
Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Geldern mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung ab dem Tag der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 7 Abs. 6 Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) hingewiesen.
Dieser Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.
Geldern, ...
Bürgermeister

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Stadt Geldern oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht generell ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene
Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bodenschutzmaßnahmen:
Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden, sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten.
Zukünftige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern.
Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen. Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.
Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden.
Bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und (Straßen)oberbau sind die bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.

4. Das Gutachten „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag inklusive Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Bebauungsplan 116 in Geldern" vom 11.05.2020 des Planungsbüros STERNA, Kranenburg ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.
Um Verletzungen und Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Gelegen in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen und Baufeldvorbereitungen außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1.Oktober und dem 28. Februar durchzuführen (BNatSchG §§ 39 und 44). Wenn anschließend nicht sofort mit dem Bau begonnen wird, ist die Fläche mit Flatterbändern (o.ä.) vor einer Besiedlung von Brutvögeln zu sichern (Vergrämung).
Zum Schutz des nahe des Plangebiets vorkommenden Schwarzkehlchenpaares ist das bestehende Revier aufzuwerten. Entlang des Grabens 81 wird auf dem Flurstück 455, Flur 17, Gemarkung Walbeck auf einer Länge von 70 m ein 20 m breiter Streifen des vorliegenden Ackers in ein Extensivgrünland umgewandelt, sodass ein Ausweichhabitat von 1.400 m² geschaffen wird.
Zum Schutz lichtsensibler Fledermausarten ist auf überflüssige Beleuchtung, z.B. zu Dekorationszwecken zu verzichten. Notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet nach unten ohne große Streuung zu erfolgen. Die Beleuchtung hat in einem Wellenlängenbereich von 590 nm - 630 nm und monochrom zu erfolgen, da dieser eine Insektenanlockung reduziert. Wenn möglich sollten notwendige Beleuchtungen mithilfe von Zeitschaltuhren oder Bewegungsmeldern nur zu notwendigen Zeiten eingeschaltet werden.
Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Gebäude im Plangebiet umgebaut oder abgerissen werden, ist vorher eine artenschutzrechtliche Begutachtung der Gebäude durch einen Fachmann durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zu betrachten sind besonders die Artgruppen Fledermäuse und Vögel sowie Hornissen. Beim Auffinden von Individuen oder Hinweisen auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind entsprechende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu planen.

5. Es wird auf den ans Plangebiet angrenzenden Graben 81 hingewiesen. Es ist darauf zu achten, dass während der Baumaßnahmen keine Stoffeinträge, weder Staub noch wassergefährdende Stoffe, in den Graben erfolgen. Dies kann z.B. durch ausreichend Abstand oder eine geeignete Absperrung erfolgen.

6. Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 WHG. Im Bereich des Hochwasserrisikogebiets HQ_{extrem} kann es bei einem 1000-jährigen Hochwasserereignis zu Überschwemmungen von bis zu 0,5 m kommen. Hier soll nur in hochwassergepasster Bauweise gebaut werden.

7. Es wird auf die Erdbebengefährdung hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0, in der für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden müssen. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

8. Es wird darauf hingewiesen, dass bei möglichen Aufschüttungen oder Anhöhungen natürliches unbelastetes Bodenmaterial nach Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve zu verwenden ist. Auf Nachfrage der Unteren Bodenschutzbehörde ist der Bezug des Bodenmaterials nachzuweisen. Für die Verwendung von Sekundärbaustoffen ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Kleve erforderlich.

STADT GELDERN
DER BÜRGERMEISTER
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 116 C
„Kerstenweg"

Rechtsgrundlagen B-Plan Nr. 116 C „Kerstenweg"

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.S.421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV NRW.S.193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

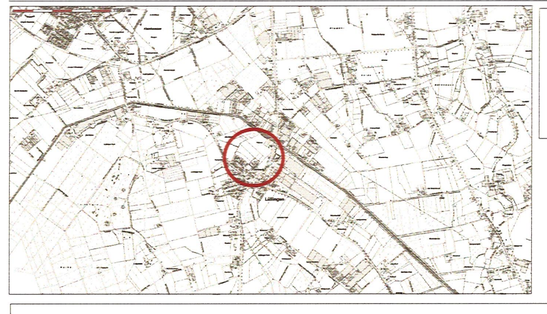
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GB. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmvO) Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz- LNatSchG NRW, in der Fassung vom 15.November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)



Gemarkung: Walbeck
Flur: 17
Flurstücke: 454 und 457

Maßstab: 1: 500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohnen

Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse I
ED Einzel- und Doppelhäuser
FH (Firsthöhe) maximal 9,5 m
TH (Traufhöhe) maximal 4,5 m

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- Vorgartenfläche
- Baugrenze
- Baulinie

Verkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
- ö = öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen
- Hochwasserrisikogebiete

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind als Risikogebiete (HQextrem) außerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) festgesetzt.

Vermerke
- Überschwemmungsgebiete

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind als vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Gem. § 78 Satz 1 WHG können diese Bereiche nur als Grünfläche festgesetzt und nicht angehört werden. Eine Bebauung oder Befestigung der Flächen ist nicht zulässig.

Planunterlage
- 452 Flurstück
- 1 Wohnhaus