



	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung (Teilgebiete) § 16 Abs. 5 BauWO
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauWO
8.	Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
	Straßenraumaufteilung (Vorschlag)
	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
79 ... 79 ... 79	Unterbauung der Verkehrsflächen mit Tiefgaragen gemäß Städtebaul. Vertrag (Hinweis)
9.	Topographischer Bestand
	Vorhandene Wohn- oder öffentliche Gebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrünze
739	Flurstücksnummer
	Baum

4.2	Oberirdische Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.																				
4.3	Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO nur in den zweierlei festgesetzten Bereichen für Zu- und Ausfahrten zulässig.																				
4.4	Tiefgaragen sind in allen Baubereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.																				
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBO)																				
5.1	Die mit „GFL1“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Sondergebiet SO1, sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Moehlhain am Rhein zu belegen.																				
5.2	Die mit „GFL2“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger im Sondergebiet SO2, sowie zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Stadt Moehlhain am Rhein zu belegen.																				
5.3	Die mit „GR (A) 1“ und „GR (A) 2“ festgesetzten Flächen sind jeweils mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Dieses Recht ist der Stadt Moehlhain am Rhein durch Grunddienstbarkeiten dauerhaft einzuräumen.																				
5.4	Die mit „GFL 3“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Dieses Recht ist der Stadt Moehlhain am Rhein durch Grunddienstbarkeiten dauerhaft einzuräumen.																				
6	Festsetzungen zum Schallmischschallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBO)																				
6.1	Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauBO wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauten gemäß DIN 1019 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauteilschallmischmatten einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im auszuführenden Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.																				
6.2	Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Fenster und Türen sich gemäß der Planzeichnung des Bauteilschallplanes im Hochbau (Ausgabe Juli 2016, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) zur Belüftung bestehen. Von Satz 1 kann ferner auch dann abgewichen werden, wenn im baufachlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Ausnahmefälle von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden.																				
B	GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 86 Bau NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG)																				
1.	Hauptfassadengestaltung Die Gebäude sind je Teilgebäude, wie zum Beispiel W1 oder SO1, mit einheitlicher Materialwahl und Farbgebung auszuführen.																				
2.	Dachgestaltung Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 ° zulässig. Technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberhöhen, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Gebäudeteilen einhalten, die liegebedingt von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbar sind.																				
3.	Einfriedungen Einfriedungen sind nur in Form von ständerförmigen, heimischen Heckpflanzungen zwischen Mauer und Mauer mit Ausnahme von Stützwänden, die dem Ausgleichen unterschiedlicher Geländehöhen oder ähnlichen Zwecken dienen sowie mit Ausnahme von Schallschutzwänden nicht zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken oder Sträuchern zulässig. Folgende Einfriedungsformen sind zulässig: - in den Grundstücksvorgärten zu öffentlichen Erschließungsflächen (Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudedefront) bis zu einer Höhe von 0,8 m, - in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen die zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu öffentlichen Grünflächen ausgerichtet sind bis zu einer Höhe von 1,80 m.																				
4.	Müllammenplätze Müllammepplätze sind in die Gebäude (zum Beispiel als Wandnische, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (zum Beispiel in Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begründen (Bemerkung, Heckenanfassung, o.ä.).																				
C	GRÜNRÜNDUNG, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBO)																				
1.	Anpflanzen von Laubbäumen An den zweierlei festgesetzten Standorten gemäß Planzeichnung sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste (s. Nr. C 5) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können gemäß § 31 Abs. 1 BauBG ausnahmsweise abweichend von den festgesetzten Standorten gepflanzt werden, sofern dabei der räumliche Zusammenhang der Anpflanzung als Baumreihe oder Allee gewahrt bleibt. Es ist mindestens die folgende Pflanzanzahl zu verwenden: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm.																				
2.	Begrünung der Tiefgaragen An nicht durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen innerhalb der Baugebiete sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen.																				
3.	Dachbegrünung In den Sondergebieten sind die Dachflächen eingeschossiger Gebäudeteile von Wohn- und Geschäftshäusern mit Rasen und Stauden intensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder Vegetationsflächen gestaltet werden. Insgesamt mindestens 2.000 m² sonstige Dachflächen, die nicht bereits durch Satz 1 erfasst werden, sind extensiv, überwiegend mit Sedumarten, zu begrünen. Von der Pflicht zur Dachbegrünung sind technisch notwendige Aufbauten wie zum Beispiel Lüfter sowie Belüftungselemente ausgenommen.																				
4.	Erhalt von Einzelbäumen Die zeichnerisch entsprechend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauBG festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen, insbesondere durch Baulitigkeit nach den anerkannten Regeln der Technik, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.																				
5.	Pflanzenliste																				
5.1	Hecken, Sträucher:																				
	Frei wachsende Hecken, Sträucher																				
	<table> <tr> <td>Kornelrose</td><td>Cornus mas</td></tr> <tr> <td>Hortieigee</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr> <td>Hasel</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr> <td>Eingriffeliger Weidenröschen</td><td>Oragaria monomela</td></tr> <tr> <td>Pflaunderschneepflaume</td><td>Crataegus oxyacantha</td></tr> <tr> <td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr> <tr> <td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum</td></tr> <tr> <td>Stach-Nelchweiden</td><td>Prunus mahaleb</td></tr> <tr> <td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr> <tr> <td>Kreuzdorn</td><td>Rhamnus cathartica</td></tr> </table>	Kornelrose	Cornus mas	Hortieigee	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana	Eingriffeliger Weidenröschen	Oragaria monomela	Pflaunderschneepflaume	Crataegus oxyacantha	Liguster	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Stach-Nelchweiden	Prunus mahaleb	Schlehe	Prunus spinosa	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Kornelrose	Cornus mas																				
Hortieigee	Cornus sanguinea																				
Hasel	Corylus avellana																				
Eingriffeliger Weidenröschen	Oragaria monomela																				
Pflaunderschneepflaume	Crataegus oxyacantha																				
Liguster	Ligustrum vulgare																				
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum																				
Stach-Nelchweiden	Prunus mahaleb																				
Schlehe	Prunus spinosa																				
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica																				
	Mindestpflanzanzahl für frei wachsende Hecken 100 - 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; ohne Ballen, mindestens 5 Triebe, die die Pflanzabstände dürfen bei frei wachsenden Hecken 1 m nicht überschreiten.																				
	Formschritthecken																				
	<table> <tr> <td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr> <tr> <td>Heibauhe</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr> <td>Robuhe</td><td>Elaeagnus</td></tr> </table>	Liguster	Ligustrum vulgare	Heibauhe	Carpinus betulus	Robuhe	Elaeagnus														
Liguster	Ligustrum vulgare																				
Heibauhe	Carpinus betulus																				
Robuhe	Elaeagnus																				
	Mindestpflanzanzahl für Formschritthecken 3 Pflanzen / laufender Meter Länge, 100 - 125 cm Höhe, Heckenreze mit Ballen.																				
Darke- und Kletterpflanzen:																					
	<table> <tr> <td>Clematis vitalba</td><td>Gewöhnliche Waldrebe</td></tr> <tr> <td>Hedera helix</td><td>Efeu</td></tr> </table>	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	Hedera helix	Efeu																
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe																				
Hedera helix	Efeu																				
5.2	Bäume																				
	<table> <tr> <td>Solo-Ahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr> <td>Berg-Ahorn</td><td>Acer pseudoplatanus</td></tr> <tr> <td>Feld-Ahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr> <td>Stiel-Eiche</td><td>Quercus robur</td></tr> <tr> <td>Wiesenerle</td><td>Alnus cordata</td></tr> <tr> <td>Heibauhe</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr> <td>Vogelkirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> <tr> <td>Wildbirne</td><td>Prunus communis</td></tr> <tr> <td>Waldpappel</td><td>Malus sylvestris</td></tr> <tr> <td>Ahornbaum</td><td>Liquidambar styraciflua</td></tr> </table>	Solo-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Feld-Ahorn	Acer campestre	Stiel-Eiche	Quercus robur	Wiesenerle	Alnus cordata	Heibauhe	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium	Wildbirne	Prunus communis	Waldpappel	Malus sylvestris	Ahornbaum	Liquidambar styraciflua
Solo-Ahorn	Acer platanoides																				
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																				
Feld-Ahorn	Acer campestre																				
Stiel-Eiche	Quercus robur																				
Wiesenerle	Alnus cordata																				
Heibauhe	Carpinus betulus																				
Vogelkirsche	Prunus avium																				
Wildbirne	Prunus communis																				
Waldpappel	Malus sylvestris																				
Ahornbaum	Liquidambar styraciflua																				
	Mindestpflanzanzahl: Hochstamm 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Drahtballen, SO 20-25 cm.																				