

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Des Bebauungsplanes Nr. 70

„Philippenkuhle“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Im WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.3 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Altane, Balkone und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

4.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.2 Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also zwischen dem 1. August und 31. März. Die geräumten

Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der Fläche A1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.
- 7.2 Innerhalb der Fläche A2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Strauchhecke aus Sträuchern aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen. Bestehende Gehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

| Pflanzliste A: Sträucher | |
|--------------------------|--------------------|
| Schwarze Apfelbeere | Aronia melanocarpa |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Eingrifflicher Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Kirschpflaume | Prunus cerasifera |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Rote Johannisbeere | Ribes rubrum |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Salweide | Salix caprea |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |

| Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Esskastanie | Castanea sativa |
| Walnuss | Juglans regia |
| Wildapfel | Malus communis |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Frühe Traubenkirsche | Prunus padus |
| Wildbirne | Pyrus pyraeaster |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- 8.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
- 8.2 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

HINWEISE

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 3.666 Ökopunkten wird über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, Rochusstraße 18, 53123 Bonn vollzogen und im Erschließungsvertrag verbindlich geregelt.

Tektonik

Das Plangebiet befindet sich auf der Rurscholle. Ca. 60 m östlich der östlichen Plangebietsgrenze (Gemarkung Birgden, Flur 9, Parzelle 31) verläuft der *Braunrather Sprung*. Ca. 60 m westlich der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebenast des *Siersdorfer Sprunges*. Die Verwurfshöhen der Sprünge gegenüber der Quartärbasis sind geringfügig und betragen zwischen 2 und 3 m.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 129“ und „Horrem 132“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Horrem 129“ und „Horrem 132“ ist die RWE Power AG Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-straße 160 in 34119 Kassel.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Baugrund, Geologie und Boden

Den Baugrund bilden ehemals fluvial abgelagerte lössbürtige Böden (Typisches Kolluvium) sowie mächtige Lössböden über jüngeren Hauptterrassensedimenten.

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Setzungsempfindlichkeit der lössbürtigen, größtenteils fluvial abgelagerten feinkörnigen Substrate (Typisches Kolluvium) über Terrassenablagerungen.

Versickerung, Betrieb und Wartung

Die für die Versickerung geeigneten Terrassensedimente beginnen zwischen 68 m NN und 67 m NN. Anhand der vorliegenden Ergebnisse sind generell sowohl eine dezentrale Versickerung mit vertieften Rigolen wie auch eine zentrale Versickerung möglich. Wegen der großen Ausschachtungstiefen und der Notwendigkeit, bindige Schichten gezielt auszuräumen, sollte der zentralen Versickerung der Vorzug gegeben werden. Die Bemessungen der Versickerungsanlage erfolgt nach DWA-A 138 und den Vorgaben der Aufsichtsbehörden. Die Versickerungsanlagen müssen ausreichend tief in die lehmfreien Sande einbinden. Beim Auftreffen bindiger Schichten sind die Becken zu vertiefen oder zu vergrößern. Im Zuge der Erdarbeiten ist die Sickerfähigkeit weiter zu kontrollieren, um die Abmessungen der Sickeranlagen zu optimieren. Im Hinblick auf die erforderliche Dauerwirksamkeit sollte in Abhängigkeit von der Möglichkeit der Selbstdichtung der Sickerflächen ein Sicherheitsbeiwert festgelegt werden. Da wegen der generell nur geringen Durchlässigkeit der Durchlässigkeitsbeiwert zur Berücksichtigung des Eintrags absetzbarer Stoffe nicht abgemindert angesetzt werden kann, sind dem Becken Sedimentationsanlagen vorzuschalten.

Bauliche und Betriebliche Hinweise für Versickerungsanlagen finden sich in dem vorgenannten Arbeitsblatt und in DIN 4261. Bei der Planung ist zu beachten, dass die Leistung von Sickeranlagen durch Verschlämzung und chemische Reaktionen schnell nachlassen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bemessungsregen aus

statistischen Daten berechnet wird. Die tatsächliche Niederschlagsmenge kann deutlich größer sein, als die berechnete. Der Bemessungsregen $r_D(0,1)$ nach DWA A138 wird statistisch alle zehn Jahre einmal überschritten. Für den Fall stärkerer Niederschläge ist sicherzustellen, dass das Wasser, das nicht versickert, schadensfrei ablaufen kann. Nach DWA-A 138 muss der Abstand des Beckenrandes von der Bebauung (Fundament, Keller) größer als die mittlere Beckenbreite sein. Bauwerke, die in der Nähe von Versickerungsanlagen liegen, sind nach DIN 18195-6 abzudichten. Die Sickeranlagen sind regelmäßig zu warten und im Hinblick auf die geringe Durchlässigkeit des Untergrundes zu prüfen sowie bei nachlassender Sickerleistung zu erneuern. Hierfür sind die baulichen Möglichkeiten vorzusehen.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Birgden befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149. April 2005.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für einen Teil des Plangebietes Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlicher Setzung reagieren können.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherungsnachweis im Erd- und Grundbau“ und der DIN 19 496 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Trafostationen

Um innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes Störwirkungen im Tag- und Nachtzeitraum auszuschließen sollten Transformatorstationen das Irrelevanzkriterium der TA Lärm einhalten. Hier wird angestrebt, die Immissionsrichtwerte nachts kontinuierlich um 10 dB (A) zu unterschreiten. Bei der Auslegung des Trafos sollte auch die DIN 45680 zur Einhaltung der tieffrequenten Geräuschanteile berücksichtigt werden.

Lärmpegelbereiche

Gemäß der DIN 4109 Pkt. 5 werden „für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt“. Innerhalb des Plangebietes muss der Lärmpegelbereich III eingehalten werden. Es wird empfohlen im Vorfeld einer detaillierten Planung, die Auslegung des notwendigen Schallschutzes sowie die nachherige Ausführungsplanung fachlich begleiten zu lassen.

Haustechnische Anlagen

Der Betrieb haustechnischer Anlagen wird innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Alternativ besteht im Zuge des Bauantragsverfahrens die Möglichkeit, die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit haustechnischer Anlagen in Form einer Schallimmissionsprognose nachzuweisen. Ein Nachweis ist für jeden Einzelfall zu erbringen. Für die Abstandsorientierung haustechnischer Anlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz -LAI“ heranzuziehen.