

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 73
„Philippenkuhle II“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden

Impressum

Februar 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Im Mischgebiet MI sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Im Mischgebiet MI ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist 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.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.

2.5 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

- 3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
- 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.
- 3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Im Mischgebiet MI sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.
- 4.3 Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohnhaus.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- 5.2 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 außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September. 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 zulässig, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ wird der Allgemeinheit ein uneingeschränktes Gehrecht sowie den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Herrichtung und Versorgung der vorgenannten Leitungen eingeräumt.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

7.1 Passiver Schallschutz

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die in der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten.

Art der baulichen Nutzung	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches*
			Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
WA	III	61 - 65	40	35	30
MI	IV	66 - 70	45	40	35

* soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
 ** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

7.2 Emissionskontingente

Im Mischgebiet MI sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dez. 2006, weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten.

L_{EK} in dB(A)		Fläche s in m^2	L_w in dB(A)	
tags	nachts		tags	nachts
50	35	6.420	88	73

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Betriebe und Anlagen (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreitet.

Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	Nachts
A 240° bis 60°	0	0
B 60° bis 198°	12	12
C 198° bis 240°	8	8

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Vorhaben sind auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes einen Wert von mindestens 15 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA Lärm am maßgebenden Immissionsort im Einwirkungsbereich der Anlage nicht überschreitet.

7.3 Ausschluss schützenswerter Bebauung

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Ausschluss schützenswerter Bebauung“ sind schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) nur dann zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Überschreitung der gültigen Immissionsrichtwerte im Sinne der TA Lärm durch geeignete Maßnahmen (z.B. Fenster mit sogenannten Lüftern, geschickte Anordnung von Räumen und Fassaden, Schallabsorbierende Maßnahmen) ausgeschlossen wird.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.

<i>Pflanzliste A: Sträucher</i>		<i>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</i>	
<i>Schwarze Apfelbeere</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Esskastanie</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Wildapfel</i>	<i>Malus communis</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaea</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Frühe Traubenkirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Wildbirne</i>	<i>Pyrus pyraeaster</i>
<i>Kirschpflaume</i>	<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>		
<i>Rote Johannisbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>		
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>		
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>		
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>		
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>		

9. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

HINWEISE

1. Tektonik

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf der Rurscholle. Der Nordosten der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich zudem im Einflussbereich des Braunrather Sprunges. Ca. 60 m westlich der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebenast des Siersdorfer Sprunges.

2. Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Birgden der Gemeinde Gangelt ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Hinweise für die Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben ergeben sich aus der DIN EN 1998. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt hier insbesondere z. B. für Schulen etc. und damit auch für Kindergärten.

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

3. Baugrund

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Setzungsempfindlichkeit der lößbürtigen, größtenteils fluviatil abgelagerten feinkörnigen Substrate über Terrassenablagerungen.

4. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 132“ und „Horrem 129“, beide im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehener Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW.

5. Sümpfungsmaßnahmen

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem

späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

6. Düngemittel und Biozide

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde vor der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt. Eine Belastung der Böden durch Düngemittel oder Biozide kann nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg empfiehlt daher den Ackerboden mittels repräsentativer Mischproben auf Schwermetalle und organische Parameter untersuchen zu lassen sowie ein Pestizidscreening durchführen zu lassen.

7. Baukräne

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt ab ca. 5150 m - 5460 m nordöstlich des Startbahnbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1b LuftVG des Flugplatzes Geilenkirchen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 weist darauf hin, dass Baukräne separat beim LufABw Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.

8. Emissionen durch militärischen Flugbetrieb

Aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Geilenkirchen ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

9. Haustechnische Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

10. 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.

11. Externe Kompensationsmaßnahmen

Das ökologische Defizit in Höhe von 6.508 Ökopunkten wird über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Koppmännchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft – Zweigstelle Westliches Rheinland abgegolten. Eine kartografische Verortung der aus dem Ökokonto beanspruchten Teilfläche ist nicht möglich.