Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachte Änderung

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mischgebiet **MI** (§ 6 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Alle im Geltungsbereich liegenden und der Wohnnutzung dienenden Gebäude müssen nach ihrer Errichtung mit ihrer Grundfläche fest auf dem jeweiligen Grundstück aufliegen. Eine Errichtung auf Rädern, Stelzen oder ähnlichen Vorrichtungen ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI 1 und MI 2:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 11,00 m.

2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

2.3 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den am nächsten gelegenen, im Bebauungsplan definierten Referenzpunkt (z.B. *(53,80)).

Die Referenzpunkte für die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf die natürlichen Höhen über NN.

MI 3:

2.4 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Es gilt eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 8,50 m.

2.5 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.

2.6 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den am nächsten gelegenen, im Bebauungsplan definierten Referenzpunkt (z.B. *(53,81)).

Die Referenzpunkte für die Höhenfestsetzungen sind jeweils grundstücksbezogen. Sie beziehen sich auf die natürlichen Höhen über NN.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (3) BauGB

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,00 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend), ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

MI 1:

4.1 Die Zufahrtsseite von Garagen, Carports und Stellplätzen darf nur über die neu zu errichtende Erschließungsstraße des Mischgebiets erfolgen. Eine Zuwegung über die L 69 („Im Kamp“) ist nicht zulässig.

4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Innerhalb der als ST gekennzeichneten Flächen sind nur Stellplätze zulässig.

4.3 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.4 Innerhalb des als „MI 1“ gekennzeichneten Bereichs ist auf jedem Grundstück die Errichtung von maximal einer Garage bzw. maximal einem Carport zulässig

4.5 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Zusammen dürfen die in Satz 1 und 2 genannten ober- und unterirdischen Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m³ nicht überschreiten.

4.6 In den als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Standorten an den Grundstücken ist eine Ein- oder Ausfahrt von bzw. zu der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

MI 2:

4.7 Im Bereich „MI 2“ sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Sie dürfen die hintere Baugrenze um maximal 1,50 m überschreiten.

4.8 Garagen und Carports müssen seitlich und rückwärtig einen Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

4.9 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4.10 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Zusammen dürfen die in Satz 1 und 2 genannten ober- und unterirdischen Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m³ nicht überschreiten.

4.11 In den als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Standorten an den Grundstücken ist eine Ein- oder Ausfahrt von bzw. zu der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.

MI 3:

4.12 Im Bereich „MI 3“ sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

4.13 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind unterirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von 30 m³ zulässig.

Zusammen dürfen die in Satz 1 und 2 genannten ober- und unterirdischen Nebenanlagen eine Baumasse von 60 m³ nicht überschreiten.

5. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Der nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ermittelte Primärenergiebedarf eines jeden Gebäudes im Plangebiet darf sich durch Veränderungen an der Heiztechnik nicht verschlechtern. Sollte zukünftig eine neue Sole-Wasser-Wärmepumpe (SWWP) an das kalte Nahwärmenetz angeschlossen werden, so muss diese für sich genommen bei der Betriebsart B0/W35 und einer Temperaturspreizung von 5 K nach EN 14511 einen COP von mindestens 4,6 vorweisen.

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 *Verkehrslärmimmissionen*

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R_{w,ges}$ des Außenbereichs sind zu kennzeichnen.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel [Straßenverkehr, 1. OG (Oberkante Fenster = 5,60 m)]

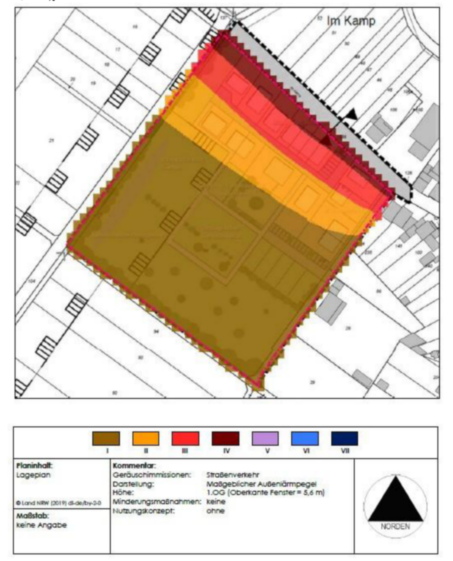
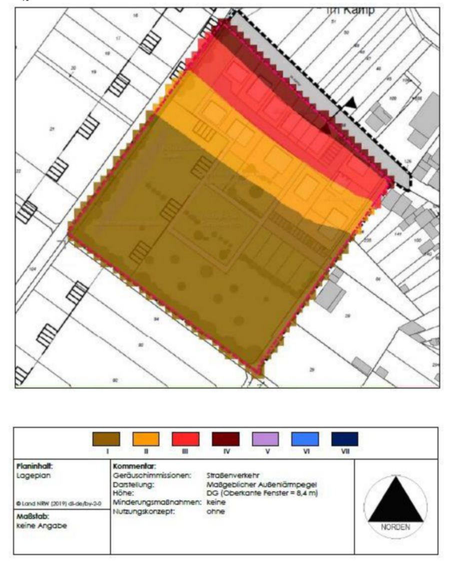


Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel [Straßenverkehr, DG (Oberkante Fenster = 8,40 m)]



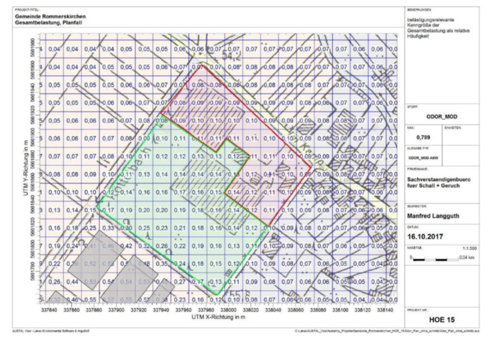
Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebiets – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als L_m = 45 dB(A) nach DIN 18005-1 Bbl. 1 vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.2 *Geruchsimmissionen*

Das im Plan gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) ist durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet. Der gemäß Geruchsgutachten des Büros Dipl.-Ing. M. Langguth – Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, Ahaus, Bericht-Nr. 3406 vom 20.10.2017 prognostizierte Immissionswert hält den in Dorfgebieten nach der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (Stand: 05.11.2009) zulässigen Immissionswert von 15 % ein. Die Geruchsimmissionen sind daher auch für das Plangebiet zumutbar.

Abbildung 3: Geruchsimmissionen nach Jahresstunden im Plangebiet



7. Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013, wird hingewiesen. Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlagen, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Tabelle 2: Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen zum nächsten schutzbedürftigen Immissionsort nach DIN 4109

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel L_{WA} (dB)	**Abstand (m) MI**
36	0
39	0
42	0,3
45	0,6
48	1,1
51	1,7
54	2,6
57	3,9
60	5,9
63	8,6
66	12,3
69	17,6
72	23,7
75	29,4
78	37,4
81	48,8
84	64,9
87	87,6
90	119,5

8. Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.1 In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 0,16 - 0,18 m in 1,00 m Höhe.

Straßenbäume

Acer platanoides “Cleveland”	Spitz-Ahorn “Cleveland”
Acer platanoides “Columnare”	Spitz-Ahorn “Columnare”
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata “Paul`s Scarlet”	Rotdorn
Malus ssp.	Zierapfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur “Fastigiata”	Säuleneiche
Tilia cordata “Greenspire”	Winter-Linde “Greenspire”
Tilia cordata “Rancho”	Winter-Linde “Rancho”

8.2 Maßnahme 1

Der Grünstreifen nördlich der Besucherstellplätze der Grabelandparzellen “Interkultureller Garten Widdeshoven” wird als einreihige Schnitthecke (Pflanzabstand 0,50 m) der Art Fagus sylvatica (Buche) festgesetzt.

8.3 Maßnahme 2

Die Hecke, die sich im nordwestlichen Teil des Plangebiets an die Mischgebietsbebauung anschließt, ist als dreireihige Schnitthecke (Pflanzabstand 0,50 m, Reihenabstand 0,50 m, drei Abschnitte je Abschnitt einer Art) der nachfolgenden Liste anzulegen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

8.4 Maßnahme 3

Auf dem Gemeinschaftsplatz sind drei Bäume der nachfolgenden Liste anzulegen:

Ficus carica	Feige (Hochstamm 25-30)
Prunus dulcis “Dürkheimer Krachmandel”	Mandel (Hochstamm 2xv 7-8)
Prunus avium “Büttners rote Knorpelkirsche”	Süßkirsche (Hochstamm 3xv 18-20)

8.5 Maßnahme 4

Auf den Grabelandparzellen “Interkultureller Garten Widdeshoven” wird folgende Pflanzliste zur Auswahl festgesetzt:

Bäume:

Prunus armenica	Aprikose
Sorbus torminalis	Elsbeere
Ficus carica	Feige
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Prunus dulcis	Mandel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Prunus persica	Pfirsich
Prunus domestica	Pflaume
Prunus cesarus	Sauerkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus avium	Süßkirsche/Vogelkirsche
Juglans regia	Walnuss

Sträucher:

Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Actinidia chinesis	Kiwi
Cydonia oblonga	Quitte
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Vitis vinifera	Tafelwein
Sorbus acuparia	Vogelbeere

Schnitthecken:

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche

8.6 Maßnahme 5

Für die Bereiche, die für das Anlegen von Obstbäumen vorgesehen sind, werden die Arten der nachfolgenden Pflanzliste festgesetzt:

Prunus armenica “Ungarische Beste”	Aprikose (Hochstamm 2xv 7-8)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm 3xv 18-20)
Prunus persica “Kernechter vom Vorgebirge”	Pfirsich (Hochstamm 2xv 7-8)
Prunus domestica “Oulins Reneklode”	Reneklode (Hochstamm 4xv 18-20)
Morus nigra	Schwarze Maulbeere (Hochstamm 3xv 18-20)
Prunus avium “Kassins frühe Herzkirsche”	Süßkirsche (Hochstamm 4xv 18-20)

Ansaat mit Saatgut regionaler Herkunft, RSM Regio 2: Ursprungsgebiet 2 – Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland, Grundmischung (siehe FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“), Entwicklung zur zweischürigen Mähwiese oder Extensivweide

8.7 Maßnahme 6

Die Flächen sind zu einer standortgemäßen, extensiven Wiesenfläche zu entwickeln. Eine Mahd erfolgt maximal vier Mal jährlich. Eine Düngung ist nicht gestattet.

8.8 Maßnahme 7

Östlich des Eisspeicher-Standorts ist eine Schnitthecke aus Feldahorn (Acer campestre) anzupflanzen:

Heckenpflanzen 2x verpflanzt, Höhe 125-150
Zweireihig, Pflanzabstand und Reihenabstand 0,50 m
Bestehend aus 72 Pflanzen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW

1 Dachformen

MI 1 und MI 2:

Für die Bereiche „MI 1“ und „MI 2“ werden als Dachformen geneigte Dächer als Satteldach, Zeltdach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Dachflächen vorgeschrieben.

Als Zeltdach gelten Dächer mit vier gegeneinander geneigten Dachflächen und einer maximalen Firstlänge von 1,50 m.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachform übereinstimmen, Zeltdächer sind hierbei unzulässig.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

MI 3:

Für den Bereich „MI 3“ werden keine Regelungen zur Dachform festgeschrieben.

2 Dachneigungen

MI 1 und MI 2:

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 18 bis 45 Grad und für Pult- und Zeltdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt.

Versetzte Dachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen. Ansonsten gilt die zulässige Dachneigung von Pultdächern.

MI 3:

Für den Bereich „MI 3“ werden keine Regelungen zur Dachneigung festgeschrieben.

3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

MI 1 und MI 2:

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

MI 3:

Für den Bereich „MI 3“ werden keine Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln festgeschrieben.

4 Oberkante Fertigfußboden

Die Oberkante des Fertigfußbodens darf maximal 0,50 m über den nach A 2.3 zu ermittelnden Bezugspunkten liegen.

5 Doppelhäuser

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe einzuhalten.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für die Fassaden und das Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

6 Vorgärten

Die mit der Signatur gekennzeichneten Vorgartenflächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgartenflächen ist nicht zulässig. Es müssen mindestens 50 % der Vorgartenfläche als Grünfläche gestaltet sein.

In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser.

7 Einfriedungen

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe und 3,00 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z. B. Stabgitterzäunen in Kombination mit Hecken muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Der Anteil blickdichter Elemente wie z. B. Mauern oder Gabionen darf nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,00 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodenbelastung

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Der Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist im Kataster der Unteren Bodenschutzbehörde als Altstandort Ro-0186,00 verzeichnet. Aufgrund des Gutachtens der TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, vom 08.02.2018 ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung. Somit ist der Altlastenverdacht ausgeräumt.

2. Umgang mit Mutterboden und Bodenstaub

a. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.

b. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

c. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen ist während der Bauphase zu gewährleisten.

d. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

e. Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichend wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall ist ein besonders schutzwürdiger Boden (Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) der höchsten Schutzstufe 3 betroffen.

3. Erdbeben

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.

Die Gemarkung Hoeningen der Gemeinde Rommerskirchen ist der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: 2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149: 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder, aber innerhalb des Einflussbereichs der Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs 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. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Das Grundwasser wurde während der Feldarbeiten durch die TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, bis 6,00 m Tiefe (ca. 47,68 m NN) unter Gelände erwartungsgemäß nicht angetroffen. Nach den vorliegenden Informationen war der Grundwasserspiegel vor Beginn der Absenkungsmaßnahmen auf einer Höhe von ca. 47,50 m NN zu erwarten. Dies entspricht einem Flurabstand von > 5,00 m.

Die oberflächennah vorhandenen bindigen Schichten wirken stark stauend. Es können sich jahreszeitlich abhängig Sicker- und Stauwasserhorizonte in den bindigen Schichten ausbilden.

5. Niederschlagswasser

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet (überlagernder Mutterboden bzw. Lehme und bindige Sande) lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken nicht zu.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist daher ein Ableitungssystem vorgesehen, in dem das Niederschlagswasser in Gefällerichtung über die Straßenoberfläche abläuft, wobei auch das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken nach dieser Systematik abgeleitet wird. Um dies zu ermöglichen, ist ein entsprechender Höhenverlauf der Straßenoberflächen vorgesehen, nach dem sich daraus folgend zwei größere und ein kleineres Einzugsgebiet ergeben, die getrennt voneinander zu betrachten sind.

Somit ergeben sich mehrere Mulden-Rigolen mit einer maximalen Einstautiefe von 0,20 m, sodass keine nennenswerte optische Beeinträchtigung der Geländeoberfläche erfolgt. Die Reinigung des Niederschlagswassers findet über die belebte Bodenzone statt. Die Versickerung erfolgt dann in einer Tiefe von ca. 4,00 m in der dort anzutreffenden Kies-Sand-Schicht.

6. Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Feldvögeln möglich. Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d. h., nicht zwischen 1. März und 30. September.

7. Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über Grund übersteigen, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

8. Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind im Dienstleistungszentrum der Gemeinde Rommerskirchen, Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Servicezeiten einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen haben einen Hinweis auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel (Laufgraben) im nördlichen Bereich des Plangebiets am Übergang zu der L 69 („Im Kamp“) ergeben. Eine Überprüfung ist nach Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf vom 19.04.2018 nicht möglich, da hierzu die Infrastruktur rückstandlos zurückgebaut werden müsste.

Aus Sicht des KBD kann jedoch auf die Überprüfung verzichtet werden, da hier nach dem 2. Weltkrieg noch Änderungen an der Infrastruktur mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorgenommen wurden und die ausgewiesenen Einwirkungen nicht in tieferen Lagen liegen (ca. 1,00 Meter). Es kann demnach davon ausgegangen werden, dass die Einwirkungen bereits durch die vorgenannten Gegebenheiten überarbeitet wurden.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Ordnungsbehörden oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das auf der Internetseite des KBD zu findende Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
I.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4151).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1328, 1362)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen
(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. 716), zuletzt geändert durch Art. 5 Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

TH — Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
FH — Firsthöhe (§ 18 BauNVO)
z.B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr.2 BauGB

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
o — offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsgrün

Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
LSG — Landschaftsschutzgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr.20 und 25 BauGB

Vorgartenfläche (s. textl. Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

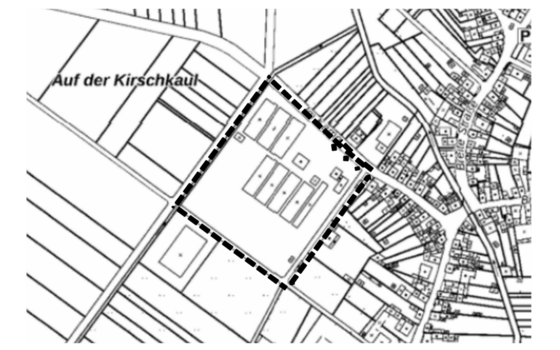
Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken ist im Sinne des Objektschutzes darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
SD — Satteldach
PD — Pultdach
ZD — Zeltdach
F+R — Fuß- und Radweg
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
P — Parkplatz
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier:humose Böden) (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
anzupflanzender Baum
Ortsdurchfahrt
ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Übersicht



PLANGRUNDLAGE

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlage und Feldvergleich.

Der Stand der Angaben bezieht sich auf den

....

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Mönchengladbach, den

....
(ObVI)

Die geodätische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Mönchengladbach, den

....
(ObVI)

1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachteÄnderung wurde vom Amt für Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den

Im Auftrag

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am .... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“, 1.vereinfachte Änderung gemäß § 13 i. V. m. § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... veröffentlicht und ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am .... den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachte Änderung nebst Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 13 BauGB gefasst.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachte Änderung hat nebst Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... in der Zeit vom .... bis einschließlich .... gem. §§ 3 Abs. 2 und 13 als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. der §§ 4 Abs. 2 und 13 BauGB mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

6. BESCHLUSS

Der Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“, 1. vereinfachte Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW vom Rat derGemeinde Rommerskirchen am .... als Satzung beschlossen.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

7. AUSFERTIGUNG

Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

8. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am .... erfolgt.

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)

Gemeinde Rommerskirchen

BEBAUUNGSPLAN NR.:

HOE 15 "Im Kamp", 1. vereinfachte Änderung

Gemarkung Hoeningen
Flur 13
Maßstab 1:500

. Ausfertigung