

Stadt Wegberg
Bebauungsplan III-4C,
Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan
Textliche Festsetzungen
Entwurf zur Offenlage, 24.02.2021

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1 - WA 11.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Maximale Gebäudehöhe

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m,
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,00 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 - WA 11 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen höchstens 0,6 betragen.

Im WA 11 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauGB die Grundflächen von Tiefgaragen, die vollständig unter der Geländeoberkante liegen, nicht mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 - WA 10 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (siehe auch 9.4).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m nachzuweisen.

Im WA 1 - WA 11 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen zulässig.

Im WA 11 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)

6.1 Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

Im WA 1 - WA 11 sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. durch den/die Eigentümer/-in zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

7.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 20 Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Pflanzgebot (PG)

Im WA 11 sind innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Fläche Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes mit mindestens drei Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung

Im WA 11 sind Flachdächer (FD) bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungs-substrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

7.4 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Im WA 1 - 10 ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,

- 30 m² Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Maßnahmenfläche M1:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist die Anpflanzung und Pflege von mindestens 7 Obst- / Nussbäumen nach Pflanzliste „Kulturbäume“ dieses Bebauungsplanes, Hochstamm 3xv StU 14-16 cm mit Pfahlanbindung, Pflanzabstände je nach Art 7-10 m, durchzuführen. Die Kulturbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg 1 und 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden.

Im WA 11 sind die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden.

8. Festsetzung mit bedingender Wirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Spielplatznutzung

Innerhalb des WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zunächst eine „Grünfläche mit Spielplatz“ festgesetzt. Als Folgenutzung wird WA 7 festgesetzt. Die Festsetzungen des WA 7 im Bebauungsplan gelten erst, nachdem der Rat der Stadt Wegberg beschlossen hat, die Nutzung „Grünfläche mit Spielplatz“ aufzugeben.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei der Hausgruppe ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig sind.

Im WA 1 sind Garagen und Carports von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im WA 2 - WA 10 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei den Einfamilienhäusern ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.

Im WA 2 - WA 10 sind Garagen und Carports von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Im WA 11 sind bei den Mehrfamilienhäusern ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Im WA 11 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach (FD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

9.2 Einfriedung / Begrünung Baugrundstücke

Im WA 1 - WA 11 sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

9.3 Vorgärten

Im WA 1 - WA 11 sind die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 11 sind Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

C) Hinweise

1. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Soweit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde auftreten, sind diese, gemäß den §§ 15 und 16 des Gesetzes für Denkmalpflege im Lande NRW, unverzüglich der Stadt Wegberg als Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, zu melden. Befunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

2. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

3. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung (Laufgraben) vor. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln liegen darüber hinaus nicht vor. Eine vollständige Räumung der gesamten Flächen vor Baubeginn wurde nicht durchgeführt, daher kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Sofern bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

5. Erdbebenzone

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 Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wegberg, Gemarkung Wegberg: 2 / T

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 bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

6. Artenschutz

Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Ersatz von Sommerquartieren für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten

Für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten sind als Ausgleich für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Baumhöhlen) Fledermauskästen an geeigneten Bereichen im Umfeld zu installieren (Worst-Case-Annahme). Diese sind nach Möglichkeit an Bäumen anzubringen, da die wegfallenden potenziellen Quartiere in gleicher Struktur auszugleichen sind, beispielsweise an Bäumen nördlich oder südlich des Plangebietes.

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR) empfiehlt den Einsatz von 10 Flachkästen, vorzugsweise mindestens 2 verschiedene Typen (vgl.

MKULNV 2013). Als Sommerquartier kommen z.B. die Fledermaus-Universalhöhle 1FFH und der Fledermausflachkasten 1FF der Firma SCHWEGLER oder Produkte vergleichbarer Bauweise in Frage.

Alternativ können auch die Fledermaushöhle 2F der Firma SCHWEGLER oder die Fledermaushöhle 12 oder 14 mm Einflug FLH12/FLH14 der Firma HASSELFELDT verwendet werden. Diese müssen jedoch gewartet (von Kot gereinigt) werden. Bei der Auswahl der Hangstellen ist auf die Möglichkeit eines freien und ungehinderten Anfluges zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen). Die Fledermauskästen sollten in Anlehnung an die Vorgaben des LANUV (2019a) in unterschiedlichen Höhen (mindestens 3 - 4 m) mit unterschiedlicher Exposition befestigt werden. Nach LANUV (2019a) sollte die Ausbringung der Kästen in Gruppen zu je 10 Stück erfolgen. Da die möglichen gehölzbestandenen Parzellen jedoch recht klein sind, können auch 5 Kästen im Norden und 5 Kästen im Süden angebracht werden.

7. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ (DE-4803-303).

Um stoffliche Einwirkungen auf das FFH-Gebiet „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ zu vermeiden, sind folgende vorsorgliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Staubemissionen während der Bauphase sind sowohl durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Staubbegrenzung bei den eingesetzten Maschinen und Arbeitsprozessen als auch durch organisatorische Maßnahmen bei Betriebsabläufen so weit als möglich zu begrenzen (z.B. Befeuchten von Baustraßen in Trockenperioden),
- Flächen zum Lagern von Materialien oder Flächen der Baustelleneinrichtung sind im Siedlungsbereich, nicht auf den freien Flächen westlich zum FFH-Gebiet hin, einzurichten.

Auch nichtstoffliche Einwirkungen sind auf das nötigste Maß zu begrenzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich

Die externe Kompensation des ökologischen Defizits von 85.735 Wertpunkten erfolgt durch die folgenden Maßnahmen:

- | | |
|--|---------------|
| - Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha. | 16.014 Punkte |
| - Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche“ auf der Fläche Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131. | 19.385 Punkte |
| - Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m ² . | 24.148 Punkte |
| - Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg. | 26.188 Punkte |

9. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wurden uneinheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebssichere Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 19.01.2004).

Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

10. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ritzrode 2“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

11. Stationäre Geräte

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

12. Einbau von RCL-Material

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu, können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice - Schlagwortindex - Recyclingbaustoffe (RCL) abgerufen werden. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

13. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

14. **Aufbau von Vegetationsflächen für Dächer**

Der Vegetationsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung Nr. 7.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

15. **Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes während der Bauphase**

Während der Bauphase ist der Gehölzbestand (Buche) inklusive seines Traufbereichs, der in der Südostecke vom Flurstück 69, Flur 18, Gemarkung Arsbeck aus in das Plangebiet hineinragt, auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gemäß DIN 18.920) zu versehen.

16. **Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände**

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten, um den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

17. **DIN-Vorschriften**

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI -Richtlinien, DIN -Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

D) **Pflanzliste**

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

*oder Hochstämme der Kulturbäume
Süßkirsche und Walnuss*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

*oder Hochstämme der Kulturbäume
Birne, Apfel und Pflaume*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)

oder Viertelstämme der Kulturbäume

Kulturbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Punus domestica	Kultur-Pflaume
Juglans regia	Walnuss

(Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans
Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel,
zzgl. Winterbirne Madame Verte)

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm

Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm

Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm