# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Zum Bebauungsplan Nr. 80 SCH

## – Am Nonnenhof –

Gemeinde Aldenhoven – Ortslage Schleiden

# IMPRESSUM

März 2021
Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

Gemeinde Aldenhoven
Dietrich-Mülfahrt-Straße 11-13
52457 Aldenhoven

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Sarah Moesgen

Projektnummer: 19-122

# 1 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Schleiden, Flur 10, Teile der Flurstücke 21 und 85. Zusätzlich wurden die Verkehrsflächen Gemarkung Scheiden Flur 8 Flurstücke 227 und 232 sowie Teile der Flurstücke 170, 193, 215 und 216 mit in die Verfahrensgrenze aufgenommen.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit geregelt.

Im Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % (bis maximal 0,6) überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhen in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt

Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika definiert.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet" werden mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt.

## 1.5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen und Carports ist bis 2,0 m zuglässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt.

Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Stellplätze, Carports und Garagen müssen mindestens in der Höhe der geplanten Straße (Endausbauhöhe) errichtet werden.

## 1.6 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 3 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude ausgleichen.

## 1.7 Abstandsflächen

Alle Höhenfestsetzungen sowie auch die Ermittlung der Abstandsflächen beziehen sich auf die Höhe der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen.

## 1.8 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage Schleiden erfolgt über die Verbreiterung der Straße „Am Nonnenhof". Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

## 1.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (vgl. ACCON Köln GmbH, 2020). Es zeigt sich, dass umliegende Nutzungen zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen. Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt.

*Schallschutzmaßnahmen*

*Aufgrund der unzulässigen Geräuschimmissionen in der südlich geplanten Wohnbebauung sind Lärmminderungsmaßnahmen in Form einer 2,7 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Diese wurde zeichnerisch festgesetzt.*

*Es werden an allen maßgeblichen Immissionsorten bis auf im Süden einen Immissionsort die zulässigen Spitzelpegel eingehalten. Die Richtwerte werden hier nachts um ca. 2 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wird empfohlen die Grundrisse der Räume geeignet zu gestalten. Sodass Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen, in den Süden zu verlagern.*

| *Lärmpegelbereiche nach DIN 4109* | |
|---|---|
| *5dB-Klasse*<br>*Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)* | *Lärmpegelbereich* |
| *Bis 55 dB(A)* | *I* |
| *60 dB(A)* | *II* |
| *65 dB(A)* | *III* |
| *70 dB(A)* | *IV* |
| *75 dB(A)* | *V* |
| *80 dB(A)* | *VI* |
| *größer 80 dB(A)* | *VII* |

# 2 HINWEISE

1. *Artenschutz*

*Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten" ist die folgenden Maßnahmen notwendig:*

*<u>Zeitfenster für die Baufeldfreimachung</u>*

*Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungs-freien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.*

*<u>Artenschutzmaßnahmen Höhlenbrüter</u>*

*Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte für möglicherweise brütende Feldsperlinge und Stare sicher zu umgehen, sollten für jede Art je drei Nisthilfen an geeigneten Bäumen in Bereichen von Grünland-Flächen angebracht werden.*

*Bei den artangepassten Nistkästen hat das Einflugloch hat für Stare einen Durchmesser von 45 mm, für Feldsperlinge von 27 mm.*

*<u>Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse</u>*

*Um die ökologische Funktion der Fledermausquartiere zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte sicher zu umgehen, sind als Ersatz in 5 Gruppen jeweils 5 künstliche Fledermaushöhlen*

*in räumlicher Nähe zum Plangebiet, zu installieren. Vorzugsweise sollten hier ältere (landwirtschaftliche) Gebäude in den Giebelbereichen und/oder Fassaden nahe den Dachunterzügen, wie auch ältere Bäume mit Stammdurchmessern > 40 cm zum Aufhängen in mindestens 3 m Höhe gewählt werden, geschützt vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen. Nach Süden und Osten exponierte Fluglochöffnungen bieten günstige An- und Abflugmöglichkeiten.*

*In der Anwendung können mehrere Höhlentypen variiert werden. (Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ; Fledermaushöhle 2FN, Fledermaushöhle 1 FD. Hersteller: Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH 73614 Schorndorf; Hinkelstraße 35; www.schwegler-natur.de oder gleichwertig).*

*Beleuchtungen*

*Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Gebäudebeleuchtung, Straßenbeleuchtung) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helle, weiße Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weitreichende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.*

*Laichgewässern*

*Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter Gruben und Fahrspuren sollte vermieden werden. Insbesondere in den Frühjahrsmonaten suchen wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, tiefere, größere Pfützen und ausgefahrene, mit Wasser gefüllte Spuren auf. Für die Larven ist mit dem Baubetrieb keine erfolgreiche Metamorphose zu erwarten.*

*Rohbau-Maßnahme*

*Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.*

*Tierfallen*

*Tierfallen, die sich mit offenen Schächten, Gullys oder offenliegenden Kellern ergeben können, sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdungen ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.*

*Vogelschlag*

*Bei den neuen Gebäuden gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelsilhouetten unwirksam. Wenn größere Glasflächen oder verglaste Eckbereiche geplant sind, wird unbedingt empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten (je nach themenbezogener Qualifikation Vogelkundler oder Architekt) abzustimmen.*

2. *Bodendenkmal*

   *Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.*

3. *Bergbau*

   *Das Plangebiet befindet sich über dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz", im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Jülich 6", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.*

   *Ferner liegt das o.g. Vorhaben über dem Erlaubnisfeld „Weisweiler". Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die RWE Power Aktiengesellschaft, in Köln.*

   *Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.*

   *Des Weiteren ist der Planungsbereich durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.*

   *Folgendes sollte berücksichtigt werden:*

   *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 Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.*

   *Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hier durch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

   *Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.*

4. *Kampfmittel*

   *Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.*

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

   *Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.*

5. *Erdbeben*

   *Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile der 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".*

   *Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.*

6. *Schutzgut Boden*

   *Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.*

7. *Einsichtnahme von Vorschriften*

   *Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.*