# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan Nr. 62
## „Wohngebiet Kreuzrath – Im Huuk“

## Gemeinde Gangelt – Ortslage Kreuzrath

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. (§ 1 Abs. 6 BauNVO))

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

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

2.1. Im WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen 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 Grundstückes. 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 Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut.

## 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

## 4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 BauNVO)

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

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

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

4.4. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Teile einer Garage über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus bis zu einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 3,0 m ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

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

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

## 6. Grundstücksentwässerung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

6.1 Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

6.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf ausnahmsweise innerhalb der privaten Grundstücksflächen versickert werden.

## 7. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind von jeglicher Bebauungen und sonstigen versiegelnden Maßnahmen freizuhalten.

7.2 Auf den privaten Grünflächen sind insgesamt 5 Bäume II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sie ist viermal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

7.3 Auf der öffentlichen Grünfläche ist auf beiden Seiten der Lärmschutzwand jeweils eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste A in einer Regelbreite von 3,0 bis 4,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 anzupflanzen.

## 8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Innerhalb der nebenstehend zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlagen) ist jeweils ein Lärmschutzwall zu errichten. Auf dem Lärmschutzwall ist eine Lärmschutzwand zu errichten, so dass auf der gesamten Länge der Lärmschutzanlage eine Gesamthöhe von mindestens 84,3 m ü. NHN erreicht wird.

8.2. In den Geschossen des WA 1, deren Fußbodenoberkante höher als 82,5 m ü. NHN liegt und/oder deren Mitte des zu öffnenden Fensters höher als 82,5 m ü. NHN liegt, sind schutzbedürftige Räume gem. TA Lärm (insbesondere Wohn- und Schlafräume) nicht zulässig.

8.3. In den Geschossen des WA 2, deren Fußbodenoberkante höher als 85,2 m ü. NHN liegt und/oder deren Mitte des zu öffnenden Fensters höher als 85,2 m ü. NHN liegt, sind schutzbedürftige Räume gem. TA Lärm (insb. Wohn- und Schlafräume) nicht zulässig.

8.4. Lärmpegelbereiche

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche (II und III) zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter

Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

| | | Raumarten | |
|---|---|---|---|
| Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
| | | Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB | |
| II | 56 bis 60 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

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

Auf der Fläche A 1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen 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.

## 10. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

10.1. Sind Garagen mit einem Hauptbaukörper/Wohngebäude baulich verbunden, sind die Außen-wände dieser Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers/Wohngebäudes auszuführen.

10.2. Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.

## 11. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 12 Abs. 4 BauGB) - Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen auf den im Plan festgesetzten Bauflächen werden ca. 0,6 ha Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt, Flur 21, Flurstücke 311 bis 315 zugeordnet.

**Pflanzliste A**
**Sträucher**

Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

Rainweide (Ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogynajoxyacantha)
Schwarze Apfelbeere (Aronia melanocarpa)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

**Pflanzliste B**
**Laubbäume II. Ordnung**

Esskastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Elsbeere (Sorbus to rminalis)
Walnuss (Juglans reg ia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

**Pflanzliste C**
**Obstbäume II. Ordnung**

| | |
|---|---|
| Apfelhochstämme (Malus) | Boskop<br>Kaiser Wilhelm<br>Rheinischer Bohnapfel<br>Eiserapfel<br>Jakob Lebel<br>Jakob Fischer<br>Rote Sternrenette |
| Birnenhochstämme (Pyrus) | Köstliche von Charneux<br>Williams Christbirne<br>Claps Liebling<br>Münsterbirne<br>Gellerts Butterbirne |
| Pflaumen-Mirabellenhochstämme (Prunus) | Deutsche Hauszwetschge<br>Große, grüne Reneclode<br>Nancy Mirabelle |
| Kirschhochstämme | Schattenmorelle<br>Große, schwarze Knorpelkirsche<br>Gelbe Knorpelkirsche |

## Hinweise

**Bodendenkmalpflege**

Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegung 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: 02452/9039-199, 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.

**Bodenbeschaffenheit**

In östlichen Teilen des Plangebietes besteht der Verdacht, dass die dortigen Böden 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 unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**Erdbebengefährdung**

Die Gemarkung Gangelt befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordhrein-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.

**Bergbau**

Das Baugrundstück befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 104“, „Horrem 106“ und „Horrem 143 sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ als auch über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“ (Kohlenwasserstoff). Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist auf dem Bergwerksfeld „Heinsberg“ auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Nach den vorliegenden Informationen hat im Plangebiet bisher kein Bergbau stattgefunden.

**Grundwasserverhältnisse**

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß hydrogeologischem Gutachten in dem Plangebiet etwa 20. Die Grundwasserabsenkungen bleiben, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

**Stauwasser**

In Nasszeiten ist mit Schichtenwasserandrang zu rechnen.

**Artenschutz bis und während der Bautätigkeiten**

Die bestehenden Bäume und Sträucher sollten möglichst bald gerodet werden, um Bruten von Vögeln zu verhindern. Idealerweise geschieht dies von September bis Februar. Sollte dies nicht möglich sein, muss ggf. eine Voruntersuchung vor der Rodung klären, ob Vogelbruten bestehen, und Schutzmaßnahmen festlegen.

Zur Verhinderung von Bruten auf den Acker-, Weide- und Wiesenflächen sollten diese bis zum Baubeginn als Schwarzbrache erhalten und Pflanzenaufwuchs durch regelmäßiges Pflügen oder Eggen verhindert werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Bodenarbeiten eine Untersuchung auf Vogelbruten stattfinden. Im Falle des Fundes von Fledermäusen

oder Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Bei der Beleuchtung der Baustellen sollte - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung nach Süden ist zu vermeiden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen Fledermäusen und Eulen vermutlich als Jagdgebiet.

**Natur- und Artenschutz**

Die Obstbäume müssen je nach Sorte regelmäßig gepflegt werden (Erziehungsschnitt in den ersten Jahren, regelmäßige Kontrolle von Anbindung, Krankheiten und Schädlingen - bei Bedarf Gegenmaßnahmen ergreifen). Wenn die Arbeiten nicht selbst durchgeführt werden können, ist ein(e) Fachmann/Fachfirma zu beauftragen.

Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.

Ein Umbruch des Grünlandes (auch Pflegeumbruch) sowie ein Abschleppen oder Walzen der Fläche ist unzulässig.

Die Fläche ist viermal pro Jahr zu mähen (Anfang Mai / Ende Juni / Anfang August / Ende September). Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

Eine gleichzeitige Beweidung mit mehr als einem Pferd beziehungsweise Kuh / Rind oder mit mehr als 5 Schafen oder Ziegen ist unzulässig.

**Geräuschimmissionen**

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.

**Flugbetrieb**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich nach § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des NATO-Flugplatzes Geilenkirchen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen der Kranhöhe kommen. Bei Änderungen der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

**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.