

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 64
„Wohngebiet Schierwaldenrath – Hinter der Kirche“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Schierwaldenrath



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

- 1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

- 2.1. Im MI darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)
- 2.2. Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet 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 Mischgebiet 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.

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

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

6. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), hier: Lärmschutz

Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind an den Fassaden, die ganz oder teilweise nach Norden oder Osten ausgerichtet sind, zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht zulässig.

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

7.1 Auf den Flächen 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. Bestehende Bepflanzungen dürfen in die Hecke integriert werden.

7.2 Innerhalb der Fläche A 2 sind bestehende Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich der in der Fläche A 2 bestehenden Bäume zu schützen.

7.4 Auf der Fläche A 3 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. Bestehende Bepflanzungen dürfen in die Hecke integriert werden.

7.5 Innerhalb der Fläche A 3 ist eine 3 m breite Zufahrt zulässig.

7.6 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

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

8.1. Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

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

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 12 Abs. 4 BauGB) – Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Den Eingriffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 17.478 Punkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

Pflanzliste A**Sträucher**

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschkpflaume (*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 monogynajoxycantha*)
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 torminalis*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildapfel (*Malus communis*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Hinweise**Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 106“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Ferner ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Geräuschimmissionen

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

Erdbebengefährdung

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

Flugbetrieb

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich nach § 18 ff 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. Bei Änderungen der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

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 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.

Baumfällungen

Sollte es zu einer Beseitigung von Bäumen kommen, sind diese außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten zwischen Oktober und Februar zu fällen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (insbesondere Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.