

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 72
„Niederbuscher Weg“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Stahe



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	4
3.4	Schutzgebiete	5
4	PLANUNGSKONZEPT	6
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	6
4.2	Erschließungskonzept.....	6
4.3	Freiraumkonzept	7
4.4	Ver- und Entsorgung	7
4.5	Altlasten	7
4.6	Immissionen	7
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	8
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
5.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	10
5.7	Verkehrsflächen	10
5.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
5.9	Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
5.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen; hier: Immissionsschutz	11
5.11	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden.....	12
5.12	Gestalterische Festsetzungen.....	12
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	13
7	HINWEISE	13
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
9	FLÄCHENBILANZ	17

AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Innerhalb der Ortschaft Gangelt-Stahe soll Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung des Ortes geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, die Fläche für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen zu schaffen. Der Flächenbedarf für diese Nutzungen kann innerhalb des Siedlungsraums von Stahe nicht gleichwertig gedeckt werden, da größere Baulücken innerhalb des Ortsteiles nicht vorhanden sind. Mit dem Bauleitplanverfahren wird den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Bauland entsprochen.

Die Flächen des geplanten Baugebietes werden derzeit vollständig als Weideland genutzt. Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes befinden sich Wohnbebauung sowie kleinteilige Gewerbestrukturen. In Richtung Norden befindet sich die B56 mit dahinter liegenden weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen. Erschlossen werden kann das Plangebiet über die südlich gelegene Rodebachstraße, von der aus eine 8,0 m breite Straße das Plangebiet in Richtung Norden mit einem Wendehammer erschließt.

Die Flächen bieten sich für die geplante Nutzung besonders an: Erstens befinden sich diese Flächen bereits in einem deutlichen Siedlungszusammenhang, da sie von drei Seiten durch Nutzungen mit einer wesentlichen, bodenrechtlichen Relevanz umgeben sind, welche sich im Osten, Süden und Westen durch bestehende, kleinteilige Wohnbebauung und Gewerbenutzungen auszeichnet. Nördlich befindet sich die B56, an der sich ebenfalls einzelne Wohnhäuser befinden. Zweitens befindet sich das geplante Baugebiet in der Nähe des Ortskernes von Stahe, sodass die bestehende Infrastruktur durch die Umsetzung der Planung gestärkt würde. Durch die Entwicklung der Fläche kann einer bandartigen Siedlungsentwicklung sowie dem Entstehen neuer Siedlungsansätze entgegengewirkt werden, indem die innere Ortslage in städtebaulich geordneter Weise komplettiert wird.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt für diesen Bereich „gemischte Bauflächen“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Planung daher nicht erforderlich, da die vorliegende Planung der Entwicklung der Flächen gem. dem Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt.

1 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Gangelt gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt im Nordwesten des Rodebachtals. Auf einer Fläche von 48,73 km² leben hier ca. 12.020 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Birgden, Breberen, Broichhoven, Brüggen, Buscherheide, Gangelt, Harzelt, Hastenrath, Hohenbusch, Kieselberg, Kreuzrath, Langbroich, Mindergangelt, Nachbarheid, Niederbusch, Schierwaldenrath, Schümm, Stahe und Vinteln. Diese werden von den Gemeinden Waldfeucht, Selfkant sowie von den Städten Geilenkirchen und Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde Gangelt bildet zusammen mit der Gemeinde Selfkant den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Gangelts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich an dem nordöstlichen Ortsrand von Stahe und umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 35, Flurstücke 20, 197 und 234. Das derzeitige Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 6.682 m².

Im Osten, Süden und Westen schließt Wohnbebauung an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Im Norden befindet sich die B56 mit dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut (vgl. Abbildung 1).

Erschlossen werden kann das Plangebiet über die „Rodebachstraße“ im Süden des Plangebietes. Diese schließt das Plangebiet an den „Niederbuscher Weg“ an, welcher in Richtung Norden die B56 in die Richtungen Gangelt und Geilenkirchen sowie in Richtung Süden an die L272 in Richtung Niederbusch und die Niederlande anbindet.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes, Quelle: TIM Online NRW.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Stahe – als „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.¹ Konflikte mit dem Regionalplan bestehen insofern nicht.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

2.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt (Quelle: VDH GmbH).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die Fläche vollständig als „gemischte Baufläche“ dar. Die Planung steht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

2.3 Landschaftsplan

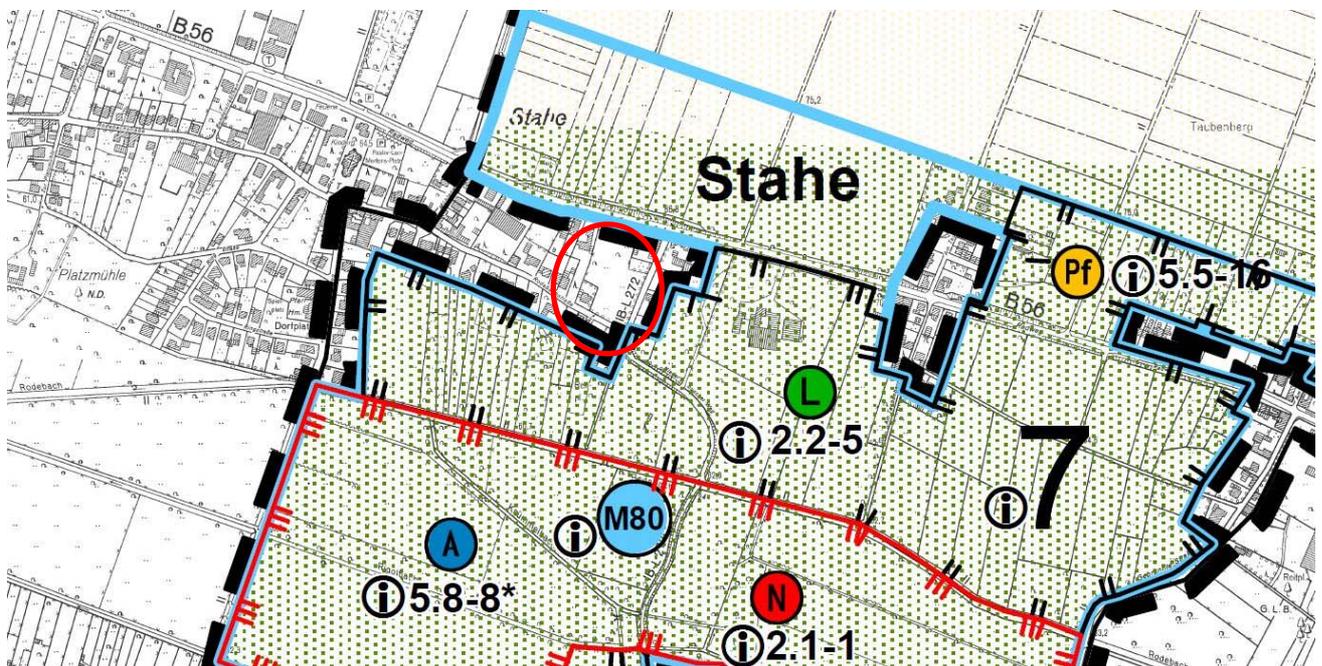


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“, Quelle: Kreisverwaltung Heinsberg

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Somit bestehen keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

2.4 Schutzgebiete

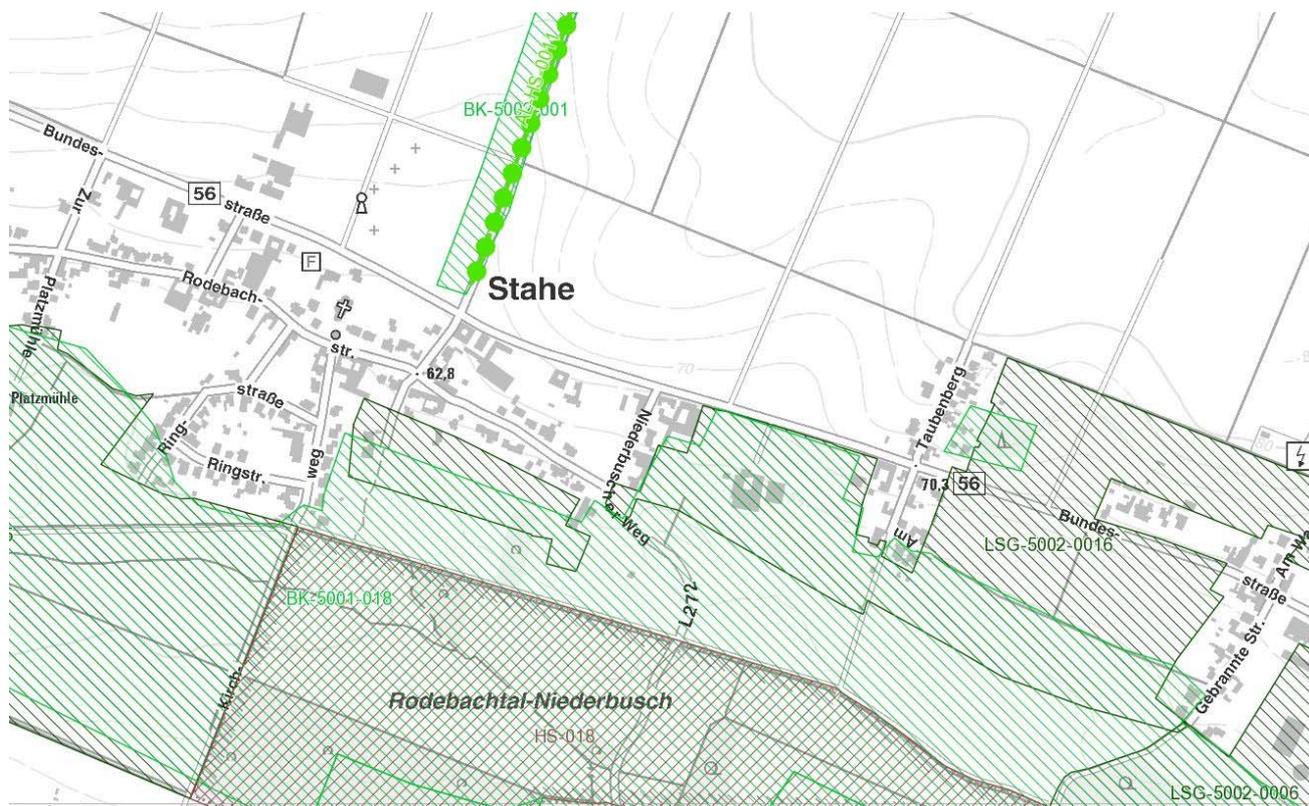


Abbildung 4: Schutzgebiete, Quelle: Umweltdaten vor Ort, NRW

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope.

Südlich und östlich schließt sich das Biotop BK-5001-018 „Gangelter Bruch südlich Gangelt“ an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um eine ca. 4,3 km lange und bis ca. 700 m breite, grünlandgeprägte Niederung des völlig begradigten und kanalisierten Rodebaches entlang der niederländischen Grenze. Der Nordrand wird von der B56 Geilenkirchen-Sittard mit straßenbegleitenden Siedlungen gebildet. Hier befinden sich im Raum Stahe neben den typischen Standweiden auch Weideflächen mit Obstbäumen und einzelnen älteren Eichen. Die als „Gangelter Bruch“ bezeichnete Niederung hat ihren ehemaligen Moor- und Bruchcharakter völlig verloren. Durch Entwässerung (Gräben) wurde das Gebiet in Wirtschaftsgrünland umgewandelt. Die Gräben werden stellenweise von Hochstauden begleitet. Der Rodebach ist stark begradigt und im westlichen Gebietsteil ca. 3m aufgeweitet. Im Bach siedeln dichte Wasserschwad-, bzw. Bachröhrichtbestände. Im Oberlauf ist der Rodebach stärker eingetieft und weist teilweise schmale Böschungen ohne eine bedeutende Vegetation auf. Der Nordrand weist einige Feldgehölze auf, teilweise dominieren Pappeln, einige Parzellen sind neu mit standortgerechten Gehölzen angelegt worden. Die das Gebiet durchziehenden Gräben, bzw. Altarmrinnen werden von Baumreihen, überwiegend Pappeln und stellenweise Kopfeiden, begleitet. Vereinzelt stocken an den Parzellengrenzen Heckenreste. Südlich der Mohnmühle befindet sich das Kulturdenkmal „Schanzberg“. Dieser mit alten Eichen bestockte Schanzberg wurde um ca. 1500 errichtet. Der benachbart fließende Bach ist mit Betonhalbschalen befestigt. Im östlichen, weniger reich strukturiertem Gebietsteil sind unterschiedlich große Ackerparzellen eingestreut. Im Ostzipfel befindet sich eine Pappelaufforstung mit einem gut ausgebildeten Erlenunterwuchs. Im Norden befindet sich der Kahnweiher, ein naturfern gestaltetes Gewässer mit befestigten Ufern. Typische Ufervegetation fehlt. Trotz der gegenüber dem früheren Zustand sehr negativen Veränderungen stellt der durch Gehölze (Baumreihen entlang der Wege und Gräben, Baumgruppen, Laubholzaufforstungen, einzelne Kopfeiden etc.) gegliederte Grünlandniederungsbereich im Vergleich zu

der ausgeräumten und fast rein ackerbaulich genutzten Landschaft ein wichtiges Vernetzungsbiotop dar, das darüber hinaus ein hohes Entwicklungspotential (Optimierungsmaßnahmen) hat.

Weiter südlich befindet sich außerdem das Naturschutzgebiet HS-018 „Rodebachtal - Niederbusch“. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 20 Buchst. a) bis c) LG insbesondere: 1) zur Erhaltung eines grünlandgeprägten, strukturreichen Feuchtniederungsbereiches mit landesweiter Bedeutung, auch für den grenzüberschreitenden Biotopverbund, 2) zur Wiederherstellung als Lebensraum ehemals vorhandener feuchteabhängiger Tier- und Pflanzenarten, insbesondere hinsichtlich der Wiederherstellung von Feuchtgrünland, 3) zur Wiederherstellung der moorspezifischen hydrologischen Verhältnisse eines Niedermoors sowie zur Erhaltung morphologischer Strukturen, 4) aus naturgeschichtlichen, landeskundlichen und erdgeschichtlichen Gründen zur Erhaltung seltener Niedermoorböden sowie 5) zum Schutz und zur Entwicklung der verbliebenen Niedermoorstandorten als seltener und stark gefährdeter Lebensraum. In das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll der Ortsteil Stahe an seinem nordöstlichen Rand städtebaulich abgerundet werden. Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll hier ein Mischgebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 320 bis 590 m²).

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Einzelhäuser und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen beibehalten werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im Übrigen wird auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet knüpft in Richtung Süden an die Rodebachstraße an.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und wird in einer Breite von 8,0 m inkl. einem 1,50 m breiten Fußweg ausgebaut. Der Begegnungsverkehr LKW-PKW gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird damit ermöglicht.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen ortsüblichen Abstand von 6,00 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für mindestens einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aufgrund der guten Anbindung des Plangebietes an das örtliche

und überörtliche Verkehrsnetz ist weder mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung noch mit einer Gefährdung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen zu rechnen.

3.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist derzeit bereits durch eine Hecke von den Straßen „Rodebachstraße“ im Süden sowie „Niederbuscher Weg“ im Osten getrennt. Im Zuge der Planung sollen diese Grünstrukturen erhalten werden.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen, der festgesetzten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. Dies kann zu einer angemessenen Durchgrünung des Siedlungsbereiches beitragen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über bestehende Anschlüsse in der Rodebachstraße erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll für das Plangebiet das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalnetz in der Rodebachstraße abgeführt werden. Gem. dem Gutachten der Firma Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH vom 12.04.2016 weist das Plangebiet zudem versickerungsfähige Böden auf. Die Versickerung der versiegelten Grundstücksflächen soll dezentral auf den Grundstücken selbst erfolgen. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche soll ortsnah unterhalb der Straßenverkehrsfläche versickert werden.

3.5 Altlasten

Laut Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH vom 12.04.2016 fanden sich in Bohrung 1 im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes 20 cm Auffüllung mit Ziegelbruch. Da anhand der Luftbilddauswertung des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde von 2016 zwei verschiedenfarbige Zonen im Plangebiet festgestellt wurden, ist es nicht ausgeschlossen, dass weitere Auffüllungen, insbesondere im nördlichen Bereich vorhanden sind.

3.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der nördlich angrenzenden B56 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses hat ergeben, dass diesbezügliche, immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können, wenn entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen eine gegenüber der B56 2,7 m hohe Lärmschutzmaß-

nahme errichtet wird.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Geltungsbereich (§ 9 abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen der Flächen Gemarkung Gangelt Flur 35, Flurstücke 20, 197 und 234.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Plangebiet ist als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen sollen. Aufgrund des Umfeldes, welches bereits durch unterschiedliche, gewerbliche Nutzungen gekennzeichnet ist und der guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bietet sich das Plangebiet für die Ausweisung eines Mischgebietes an. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes blieben diese Potentiale ungenutzt. Zudem begünstigt der Zuschnitt von Plangebiet und Erschließung die Entstehung unterschiedlicher Grundstücksgrößen und -zuschnitte. Insofern kann optimal auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Wohn- und Gewerbenutzungen reagiert werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 bis 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

Eine Gliederung des Mischgebietes in ein MI1 und ein MI2 erfolgt anhand der in einem Lärmschutzgutachten ermittelten Lärmpegelbereiche (vgl. Kapitel 4.10).

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Baustruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Ferner werden in allen Baugebieten maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Baustruktur der Siedlung.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in allen Baugebieten eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf ferner die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 *In den Mischgebieten MI1 und MI2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträgli-

chen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugsunkte definiert:

- 2.2 *Die in der Planzeichnung für die Mischgebiete MI1 und MI2 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 Grundstücks. 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 die Mischgebiete MI1 und MI2 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 Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.*

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Hiervon abgewichen wird im Bereich von schrägen Grundstückszuschnitten und Straßenradien. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen in großen Teilen des Plangebietes über eine Tiefe von 13 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Gebäude zu dem Straßenraum. Im südwestlichen Bereich verfügen die Baufenster über eine Tiefe von 10 m, da die Grundstücke in diesem Bereich mit nur 16 m sehr schmal geschnitten sind. Um trotz allem einen Gestaltungsspielraum innerhalb des Baufensters zu ermöglichen, erhält das Baufenster in diesem Bereich eine Länge von ca. 40 m. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Da die Baufenster aufgrund der Grundstücksgrößen im Plangebiet sehr schmal geschnitten sind (10 bis 13 m), sollen für eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke Terrassenüberdachungen bis zu einer ortsüblichen Tiefe von 3,0 m ausnahmsweise über die rückwärtige Baugrenze auf der gesamten Breite der rückwärtigen Baugrenze hinaus zulässig sein. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass öffentliche Belange nicht entgegenstehen; insbesondere die festgesetzte Bepflanzung ist nicht von Terrassenüberdachungen zu beeinträchtigen.

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

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung trägt zur städtebaulichen Ordnung bei, indem der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt wird und die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll einerseits aus Gründen des Nachbarschutzes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Entsprechend den ortsüblichen Bedarfen an Stellplätzen sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6 m zur Straße einhalten.

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

4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es besteht keine Erforderlichkeit ihre räumliche Verteilung zu steuern.

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

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Gebiete fortgesetzt werden.

5. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.

4.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet knüpft in Richtung Süden an bestehende Verkehrswege an und integriert sich damit optimal in das Verkehrsgefüge des Ortsteils. Der Anschluss wird über die Rodebachstraße im Süden des Plangebietes hergestellt.

Für die Planstraße wird die Festsetzung „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ getroffen. Hierdurch kann die Fahrgeschwindigkeiten innerhalb des Wohngebietes reduziert und die Verkehrssicherheit sowie gesunde Wohnverhältnisse gefördert werden.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen ortsüblichen Abstand von 6 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 9 Nr. 20 BuGB)

Zur Erfassung der in dem Plangebiet zu erwartenden Arten der Fauna wurde ein Gutachten erstellt.² Demgemäß wird die Weißdornhecke entlang der östlichen und südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes von einer Haussperlinpopulation besiedelt. Eine Beeinträchtigung der Art kann nur ausgeschlossen werden, wenn die Hecke erhalten oder ersetzt wird. Dies erfolgt durch Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Kapitel 4.9). Darüber hinaus ist es erforderlich, nicht vermeidbare Eingriffe in die Hecke auf

² Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan 72 „Niederbuscher Weg“ Ortslage Stahe Gemeinde Gangelt. Schwalmatal, 09.02.2017

die Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeiten zu beschränken. Demgemäß wird die nachfolgende Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *Zum Schutz geschützter Vogelarten sind Rodungsarbeiten an im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplan vorhandenen Hecken außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).*

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

Aus Gründen des ökologischen Ausgleiches und des Nachbarschutzes werden Teilflächen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

- 7.1 *Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die bestehenden Heckenstrukturen erhalten werden.*

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

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

4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB); hier: Immissionsschutz

Zur Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen der nördlich angrenzenden B56 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses hat ergeben, dass diesbezügliche, immissionsschutzrechtliche Konflikte vermieden werden können, wenn entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen eine 2,7 m hohe Lärmschutzmaßnahme errichtet wird. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.1 *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen ist eine Lärmschutzmaßnahme zu errichten, sodass auf einer Länge von 49,0 m eine Gesamthöhe von mindestens 2,7 m erreicht wird. Bezugspunkt zur Bestimmung der Gesamthöhe ist die mittlere Höhe der nördlich an die Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen angrenzenden Verkehrsfläche. Die Maßnahme muss Mindestanforderungen an eine nicht absorbierende Lärmschutzwand gemäß ZTV-LSW 06 (Schalldämmung von mindestens 25 dB(A)) erfüllen.*

Darüber hinaus ist es erforderlich, die Nutzungen innerhalb des an die Lärmschutzwand angrenzenden Baufensters so einzuschränken, dass innerhalb der nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Räume keine schutzwürdigen Nutzungen stattfinden. Demgemäß wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.2 *Innerhalb des Mischgebietes MI2 sind innerhalb der Räume, die im 1. Obergeschoss liegen und deren Fassaden oder Fenster ganz oder teilweise nach Westen, Norden oder Osten ausgerichtet sind, schutzwürdige Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer) nur dann zulässig, wenn Fenster mit sogenannten Lüftern verbaut werden.*

Gemäß Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Kreises Heinsberg vom 16.11.2016 können gesunde Wohnverhältnisse nur dann gewahrt werden, wenn ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts eingehalten wird. Zur Bewertung, ob diese Vorgabe eingehalten wird, bedarf es der konkreten Kenntnis der Raumnutzung, Raumgröße und Fassadengestaltung. Da es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, die Ausgestaltung der entstehenden Bebauung also nicht abschließend geregelt werden kann, ist eine abschließende Berücksichtigung der von dem Gesundheitsamt vorgetragenen Belange erst auf der nachgelagerten Ebene der Baugenehmigung möglich. Eine Berücksichtigung in dem Bebauungsplan erfolgt durch die nachfolgende Textliche Festsetzung:

8.3 *Lärmpegelbereiche: Gemäß DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm die Lärmpegelbereiche III und IV festgelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegel für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:*

<i>Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen</i>					
<i>Lärmpegelbereich</i>	<i>Baugebiet</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel in Db(A)</i>	<i>Raumarten</i>		
			<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume* und ähnliches</i>
			<i>erf. R'wres des Außenbauteils in dB</i>		
<i>III</i>	<i>MI1</i>	<i>61 bis 65</i>	<i>40</i>	<i>35</i>	<i>30</i>
<i>IV</i>	<i>MI2</i>	<i>66 bis 70</i>	<i>45</i>	<i>40</i>	<i>35</i>

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

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

** An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.*

4.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5000 weist in einem Teil des Plangebietes Böden mit humosem Bodenmaterial aus. 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.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher durch eine „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind“ zu kennzeichnen. Eine Konkretisierung der hiermit verbundenen Maßgaben erfolgt durch einen entsprechenden Hinweis.

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umlie-

genden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Landschaftsrandes zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

9.1 *Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.*

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

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Andernfalls könnten ein sicherer und zügiger Verkehrsfluss nicht gewährleistet bzw. die Entstehung eines Gefahrenschwerpunktes nicht ausgeschlossen werden.

9.3 *Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreieck übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.*

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- oder Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Hiervon betroffen sind vorliegend die Sichtdreiecke der Anfahrtssicht an der Einmündung der L272. Diese sind gemäß RAST 06 von jeglichen Bauungen freizuhalten, die eine maximale Höhe von 0,8 m überschreiten. Zur Klarstellung, welche Eingriffe im Bereich der Sichtdreiecke zulässig sind, wird ferner ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 HINWEISE

Da der erforderliche ökologische Ausgleich voraussichtlich nicht zur Gänze in dem Plangebiet zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wird im Laufe des Verfahrens durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 16.251 Ökopunkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren.

Bergbau

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen befindet sich der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 130“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das MWEIMH, Berger Allee 25, in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem 130“ ist die RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az: 61.42.63-2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hierbei wurde folgender Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 hierdurch 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.

Grundwasserstände

Nach den der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand (1988) im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis ca. 3,0 m unter Flur ansteigen. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass nach Einstellung der großräumigen Bergbauaktivitäten in der Region der Grundwasserstand auf den Ursprungsstand von 1995 bis an die Geländeoberkante und im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes auch darüber hinaus ansteigen kann. Bei der Planung und Errichtung von Tiefgründigen Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende Bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädlichen Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

Der Einbau von Recycling-Material (Bauschutt o.Ä.) ist aufgrund der sensiblen hydrogeologischen Gegebenheiten und hohen Grundwasserstände nicht erlaubnisfähig.

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.

Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke) ist zu beachten. Humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder einzubringen. Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1/350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

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

Humose Böden

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden“ ist gemäß Bodenkarte Nordrhein-Westfalen mit Böden zu rechnen, die humoses Material enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass 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 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bodendenkmalpflege

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

Abstände zu Landesstraßen

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraßen (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Abstände zu Bundesstraßen

In einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraßen (Anbauverbotszone § 9 (2) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder ge-

werbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle- sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Knotenpunkte.

Altlasten

Laut Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Quadriga mbh vom 12.04.2016 fanden sich in Bohrung 1 im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes 20 cm Auffüllung mit Ziegelbruch.

Da anhand der Luftbilddauswertung des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde von 2016 zwei verschiedenfarbige Zonen im Plangebiet festgestellt wurden, ist es nicht ausgeschlossen, dass weitere Auffüllungen, insbesondere im nördlichen Bereich vorhanden sind. Der nördliche Bereich ist daher durch mindestens 7 weitere Sondierungen bis auf den gewachsenen Boden auf Auffüllungen zu untersuchen. Aus den gewonnenen Kernen sind mindestens zwei Mischproben chemisch-analytisch zu untersuchen. Falls keine Auffüllungen mehr gefunden werden ist mindestens die Rückstellprobe B1/V1 gemäß LAGA zu untersuchen. Die Untersuchung dient u.a. dazu, den Entsorgungsweg eventueller Auffüllmaterialien zu ermitteln. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen:

Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) Stand 05.11.2004 “ gemäß Tabelle II.1.2-2: „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen-Feststoffgehalte im Bodenmaterial und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen – Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial.

Die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Kreis Heinsberg - Untere Bodenschutzbehörde vorzulegen. Anhand der Analyseergebnisse kann entschieden werden, ob weitergehende Untersuchungen in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. die Entsorgung des Materials erforderlich sind.

Der letzte Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

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.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzu-

führen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangeländes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

8 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	6.682 m ²
Mischgebiet.....	ca.	5.582 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	927 m ²
Grünfläche/Lärmschutz.....	ca.	143 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am..... den Bebauungsplanes Nr. 72 „Niederbuscher Weg“ als Satzung beschlossen hat.