

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **des Bebauungsplanes Nr. 73** **„Philippenkuhle II“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- 1.2 In dem Mischgebiet MI sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 1.3 In dem Mischgebiet MI ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 In dem Mischgebiet MI 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).
- 2.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist 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.
- 2.4 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.5 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.
- 2.6 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

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

- 3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Nebenräume innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Nebenräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

- 3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
- 3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 In dem Mischgebiet MI sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.
- 4.3 Die Doppelhaushälfte gilt als ein Wohnhaus.
- 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.
- 5.2 Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also zwischen dem 01. August und 31. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.
- Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich aus Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen 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. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas	Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Esskastanie	Castanea sativa
Hasel	Corylus avellana	Walnuss	Juglans regia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus communis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Liguster	Ligustrum vulgare	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Kirschpflaume	Prunus cerasifera	Eberesche	Sorbus aucuparia
Schlehe	Prunus spinosa	Elsbeere	Sorbus torminalis
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundsrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

## 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- 7.1 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
- 7.2 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

## HINWEISE

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 14.336 Ökopunkten werden auf den Flächen Kreis Düren, Gemeinde Nörvenich-Eggersheim (Gemarkung Eggersheim, Flur 4, Flurstücke 40, 41 tlw., 117 und 118) abgegolten. Auf den Flächen wird ein arten- und strukturreiches, extensives Grünland mit zusätzlichen Hochstamm-Laubbäumen entwickelt. Der Vorhabenträger und die Stiftung haben den Ausgleich vertraglich gesichert.

### Humose Böden

Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen Böden auf, die 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.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

### **Tektonik**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich auf der Rurscholle. Der Nordosten der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befindet sich zudem im Einflussbereich des Braunrather Sprunges. Ca. 60 m westlich der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebenast des Siersdorfer Sprunges.

### **Erdbebengefährdung**

Die Gemarkung Birgden der Gemeinde Gangelt ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

### **Baugrund**

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten, insbesondere im Hinblick auf die Setzungsempfindlichkeit der lößbürtigen, größtenteils fluviatil abgelagerten feinkörnigen Substrate über Terrassenablagerungen.

### **Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 132“ und „Horrem 129“, beide im Eigentum der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ferner liegt das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehener Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

### **Sümpfungsmaßnahmen**

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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 Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg 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.

### **Düngemittel und Biozide**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde vor der Planaufstellung landwirtschaftlich genutzt. Eine Belastung der Böden durch Düngemittel oder Biozide kann nicht ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehör-

de des Kreises Heinsberg empfiehlt daher den Ackerboden mittels repräsentativer Mischproben auf Schwermetalle und organische Parameter untersuchen zu lassen sowie ein Pestizidscreening durchführen zu lassen.

### **Baukräne**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt ab ca. 5150 m - 5460 m nordöstlich des Startbahnbezugspunktes, innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1b LuftVG des Flugplatzes Geilenkirchen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 weist darauf hin, dass Baukräne separat beim LufABw Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.

### **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.