

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67
„Wohngebiet Gangelt Nord V“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Impressum

März 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im 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

1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. 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.

2.2 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).

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen

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

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NRW innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

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)

Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Anbringen einer Steinkauzröhre und Monitoring zum Steinkauz

Als alternative Fortpflanzungsstätte ist vor Baubeginn, auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 715 eine weitere Steinkauzröhre anzubringen. Die Maßnahme gilt als erfolgreich umgesetzt, wenn die Steinkauzröhre im zweiten oder dritten Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen durch den Steinkauz besetzt ist. Der Besatz ist durch ein Monitoring nachzuweisen. Sollte eine bau- oder anlagenbedingte Vergrämung des Steinkauzes im Rahmen des Monitorings festgestellt werden, so ist die Maßnahme als dauerhafte CEF Maßnahme zu betrachten.

5.3 Monitoring zum Mäusebussard

Der Besatz des Horstes des Mäusebussards auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 38 ist durch ein Monitoring nachzuweisen. Sollte durch das Monitoring eine Vergrämung bzw. Aufgabe des Horstes des Mäusebussards auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 38 festgestellt werden, ist im Gemeindegebiet von Gangelt ein Kunsthorst anzubringen. Die Ausführung des Kunsthorstes und dessen genaue Lage sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

5.4 Gehölzrodung zwischen Oktober und Februar

Zur Vermeidung einer Tötung i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von brütenden „Allerweltvogelarten“ ist die Rodung von Gehölzen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres.

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Oberflächenversiegelungen sind untersagt.

7. Gestalterische Festsetzungen

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

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

HINWEISE

1. Grundwasserverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 -2000 - 1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im

Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 102". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Horrem 1 02" ist die RWE Power AG, - Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung dieses Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte weise ich ausdrücklich hin. Dies gilt insbesondere z.B. für Schulen etc.

4. Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Bodenkundliche Baubegleitung

Eine Bodenkundliche Baubegleitung dient der Minderung des Eingriffes und kann aufgrund geringerer Folgekosten bei der Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen / Lagerungsflächen / Fahrtrassen während der Bauphase genutzt wurden zu einer Kostenreduzierung führen.

7. Geräuschimmissionen

Eine konkrete gewerbliche Nutzung im geplanten Mischgebiet ist hinsichtlich Ihrer Auswirkung im Bauantragsverfahren auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu überprüfen.

Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Ferner hat die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI sowie zu erfolgen.

8. Baufeldräumung

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 30. September und 01. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

9. Baukräne

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.

10. Bodendenkmäler

Bei Bogenbewegungen 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.: 02425/90390, 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.

11. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund, für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen sowie für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

12. 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.

13. Externe Kompensationsmaßnahmen

Den durch die Umsetzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ begründeten Eingriffen werden insgesamt 21.384 Ökopunkte aus den bereits durchgeführten Maßnahmen auf den nachfolgenden Flächen zugeordnet:

Lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme	Ökopunkte
1	Gangelt	32	64	Aufforstung	6.172

Das verbleibende Defizit in Höhe von 15.212 Ökopunkten wird über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Kopp-männchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft – Zweigstelle Westliches Rheinland abgegolten. Eine kartografische Verortung der aus dem Ökokonto beanspruchten Teilfläche ist nicht möglich.