

---

# Stadt Geilenkirchen

## Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung

---

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf  
(Aufstellungsbeschluss)

Stand: 19.12.2018

Grundlagen sind das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

###### 1.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

###### 2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 18 BauNVO

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

###### 2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte für die festgesetzte max. Gebäudehöhe die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße (72,50 m ü. NHN) bzw. des Theodor-Heuss-Rings einschließlich der östlichen Flurstücksgrenzen 560 und 561 (70,90 m ü. NHN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m über Bezugspunkt. Sie wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.2.1 und der Oberkante des Flachdaches incl. Attika bzw. Oberkante des Pultdaches (Höhe Wand).

2.2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten und Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.2.5 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN16).

### **3. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

3.2 Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets zulässig, soweit sie mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8) nicht überschreiten.

3.3 Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

### **4. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

4.1 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

### **5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

5.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des westlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Anliegers (Flurstück 515) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für dieses Grundstück (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

5.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht (L-2) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitung festgesetzt.

### **6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  mindestens 30 dB betragen. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit L  (rosa) (LPB V) gekennzeichneten Flächen (vgl. Beikarte 1) müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen (maßgebliche Außenlärmpegel vgl. Linien Beikarte 1).

Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers auch

die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BauO NRW I. V. M. § 9 ABS. 4 BauGB**

### **1. Dächer**

1.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer max. Neigung bis zu 20° zulässig. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

1.2 Staffelgeschosse sind zulässig, soweit sie die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

## **C. HINWEISE**

### **1. Bergbauliche Einwirkungen**

*(Anpassen nach Stellungnahmen RWE Power AG, Bezirksregierung Arnsberg)*

### **2. Baugrundverhältnisse**

*(Anpassen nach Stellungnahmen RWE Power AG, Geologischer Dienst NRW)*

### **3. Erdbebensicherheit**

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse **S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### **4. Hinweise zum Artenschutz**

4.1 Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

4.2 Große Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in die sich spiegelnden Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.

- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, das für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).
- 4.3 Zum Schutz von Brutten dürfen Rodungen und ggf. auch Abbrüche nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Falls die Rodungen erst nach 2019 stattfinden, ist vorher eine Begehung zur Erfassung von Höhlungen in den Bäumen notwendig.
  - 4.4 Die rückzubauenden Gebäude müssen vor dem Abbruch auf Lebensstätten planungsrelevanter, aber auch häufiger Arten untersucht werden (ASP I, ggf. auch vertiefende Prüfung). U.U. ist auch für die Gebäude eine Bauzeitenregelung notwendig.
  - 4.5 Im Fall des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder von Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kreis Heinsberg ist zu informieren. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.