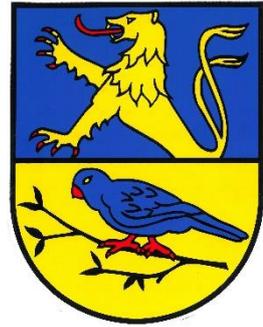


STADT GEILENKIRCHEN



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen „An der alten Schule“

Stand: 24.03.2022

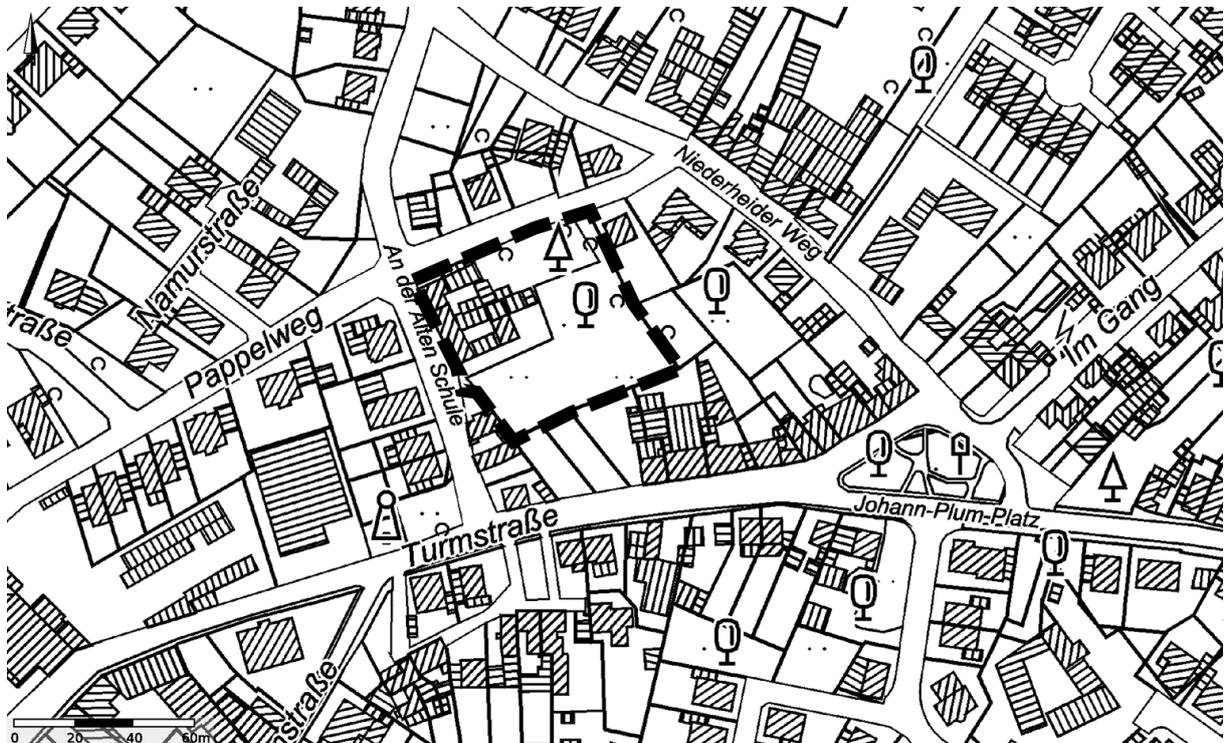


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab

Bearbeitung:
VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Anlagen der Versorgung

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe in der Mitte des Geltungsbereichs mit einem Maß von 96,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen bei geneigten Dächern oder dem obersten Abschluss des Gebäudes einschließlich Attika und Dachrandeindeckung bei Flachdächern. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser sowie durch Anlagen, die der Erzeugung regenerativer Energie dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

2.3 Abgestaffelte Geschosse

Über die zulässigen zwei Vollgeschosse hinaus muss ein weiteres Geschoss auf mindestens 50% der gesamten Fassadenlänge um mindestens 0,8 m zurückspringen.

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

3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Das Überschreiten der jeweils nach Süden weisenden Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO), soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports

Oberirdische Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

4.2 Seitlicher Abstand von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der für Dachterrassen benötigten Fläche zu mindestens 80 vom Hundert mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,10 m. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig.

5.2 Dachflächen von Tiefgaragen

Die Dachflächen von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollflächig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Erschließungswege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig.

5.3 Heckeneinfriedung

Der Geltungsbereich ist an der Grundstücksgrenze mit einer Hecke einzufrieden. Ausnahmen sind Zufahrten und Zuwegungen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze aus Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine maximale Heckenhöhe von 1,8 m über der Höhe des bestehenden Geländes an der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 1,0 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur öffentlichen Erschließungsfläche hin ist die Höhe auf 0,8 m gemessen ab der Höhe des jeweils anliegenden Straßenrandes zu beschränken. Eine Ausnahme bilden Hecken zur öffentlichen Erschließungsfläche an Außenwohnbereichen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt wird.

5.4 Baumpflanzung

Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018)

1. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

1.1 Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes

Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

1.2 Einheitliche Dachneigung

Alle Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu versehen.

2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

2.1 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt, bzw. der Eingang erfolgt. Außerhalb der notwendigen Erschließungs- und Terrassenflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straße hin eine Höhe von 0,80 m, gemessen vom jeweils anliegenden Straßenrand, nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

2.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind – mit Ausnahme der Abgrabung für die erforderliche Tiefgaragenrampe – in einem Streifen von 5,0 m vom Rand des Geltungsbereichs aus gemessen, unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.

2.3 Standplätze von Abfallbehältern

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

C. HINWEISE

1. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

3. Erdbebengefährdung, geologische Störung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 (gem. DIN 4149 sowie DIN EN 1998-1/NA:2011-01). Diesen Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s². Der Standort kann der Untergrundklasse S zugeordnet werden.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv.

4. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Geräuschemissionen

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 zu erfolgen.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Bergfiskus). Erloschen seit dem 04.02.2017 ist eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken über Kohlenwasserstoffe, Feldnahme „Rheinland“.

7. Boden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufzubringender Böden ergibt sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

8. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürger*in service-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:02452/13-6119 zu erhalten. Metalldacheindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

9. Einbau von RCL

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu sind beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 024 52/13-6145 und -6158 zu erhalten.

10. Geothermie

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte sind bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452/13-6119 zu erhalten.

11. Vorsorglicher Artenschutz

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sind im Plangebiet 10 Fledermausflachkästen (an den wetterabgewandten Seiten) aufzuhängen.

D. PFLANZLISTEN

1. Pflanzliste 1, Hecken:

1.1 Schnitthecken

- Berberitze *Berberis vulgaris*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Heckenmyrte *Lonicera nitida*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*

1.2 Freiwachsende Hecken:

- Feldahorn *Acer campestre*
- Haselnuss *Corylus avellana*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Hunds-Rose *Rosa canina*
- Korbweide *Salix viminalis*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Schneeball *Viburnum opulus*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Gehölzqualität: min. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, min. Höhe: 60 – 100 cm. Die Pflanzenzahl pro Meter richtet sich nach der jeweils für die Art empfohlenen Dichte.

2. Pflanzliste 2: Bäume

- Elsbeere *Sorbus torminalis*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Gemeine Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Winterlinde 'Rancho' *Tilia cordata 'Rancho'*

Gehölzqualität: min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);
- Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.