

Stadt Heimbach
Bebauungsplan Nr. D3
„Missionshaus“

7. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung folgendes festgesetzt:

Es gelten die bisherigen Rechtsgrundlagen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D3 „Missionshaus“, einschließlich dessen voraufgegangener Änderungen und Ergänzungen, weiter fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Rechtsgrundlagen, Festsetzungen und Hinweise ersetzt, ergänzt oder geändert werden.

- Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden umgestellt auf den aktuell gültigen Stand.

Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben zu den Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I. S.1353) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) -in der zurzeit geltenden Fassung-
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I.S.58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) -in der zurzeit geltenden Fassung-

- BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW S. 421), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S.1086) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I. S. 1362) -in der zurzeit geltenden Fassung
- LNatSchG Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung vom 21.07.2000 (GVBl. S. 487), geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S.139) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- LWG NRW Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S.1470) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I.S.502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S.306) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- DSchG NRW Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW S.662) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- BlmSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S.1274), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S.1362) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff.), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.04.2022 (GV. NRW S. 218b, ber. S.304a) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Bezugsquelle für DIN-Normen und VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung und Bauweise der Bebauung sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

- 1.2 Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Baugebietsteilen WA² und WA³ durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden unter den Voraussetzungen von §19 (4) Satz 4 BauNVO.
- 1.3 Die Maßzahlen für Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche gem. §19 (4) BauNVO („GRZ 2“) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind für die Baugebietsteile WA² und WA³ von der dort insgesamt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu berechnen (nicht jeweils getrennt für die Teilflächen).
- 1.4 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Baugebietsteilen WA² und WA³ dürfen für technische Aufbauten (z.B. Aufzüge) bzw. für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Wärmepumpen um maximal 1,50 m überschritten werden. Evtl. Schallquellen auf Dächern, oder an anderen hoch gelegenen Bauteilen, sind bei Bedarf gegenüber schutzwürdigen Bebauungen im Baugebiets-Umfeld abzuschirmen.

2. Schallschutz

An den Nordwestfassaden der geplanten Neubebauung im Baugebietsteil „WA3“ (Tagespflege und Betreutes Wohnen) dürfen in allen Geschossen ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Kochen / Bad / Flur) angeordnet werden. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind dort nicht zulässig.

3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- V 1:** Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: Es sind nach jetzigem Stand einige junge Obstbäume, sowie ein Ahorn, eine Esche und ein Walnusstrauch zu entfernen. Darüberhinausgehende Gehölzentfernungen sind nicht vorgesehen. Sollten diese außerplanmäßig erforderlich werden, ist dies zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen.
- V 2:** Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums beginnen müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Das Vorgehen bedarf ansonsten der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB).
- V 3:** Sollte außerplanmäßig eine Entfernung von Gehölzen notwendig werden, die über das oben genannte Maß hinausgehen (junge Obstbäume im Gartenbereich, 1 Ahorn, 1 Esche, 1 Walnusstrauch), ist dies mit der UNB des Kreises Düren abzustimmen. In jedem Fall sind die Bäume zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnlich mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst- und Höhlenbaumkartierung). Sofern hier temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist zuvor in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von

Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen. Bei der Entfernung von Bäumen, die entsprechend größere Höhlen, Risse o. ä. enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob diese zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, darf keine Störung der Tiere erfolgen und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten (Kontrolle durch Fachpersonal). Die Höhlen/Risse sind im Vorgriff auf die Baumfällung mit entsprechenden Winterquartiers- oder Wochenstubenkästen zu ersetzen. Bei unabdingbarer Rodung von besetzten Höhlenbäumen noch im gleichen Winterhalbjahr wäre zuvor eine Abstimmung mit der UNB über eine fachgerechte Umsetzung der Tiere oder eine geeignete alternative Vorgehensweise durchzuführen.

- V 4:** Vor dem Gebäudeabriss ist dieses durch einen fachkundigen Gutachter auf die Nutzung des Gebäudes durch Gebäudebrüter sowie Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Fund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In keinem Fall darf ein Abriss bei aktiver Nutzung als Wochenstube oder Winterquartier erfolgen. In diesem Fall muss abgewartet werden, bis die Tiere ausgeflogen sind. Sollten potenzielle Quartiere entdeckt werden, sind diese vor Abriss durch entsprechende künstliche Höhlen/Nisthilfen zu ersetzen.
- V 5:** Um eine Verzögerung des Neubau-Projektes durch eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (ASP 2) zu vermeiden, wird von einem „Worst Case Szenario“ ausgegangen und mit einem Vorkommen von Mauereidechse und/oder Schlingnatter gerechnet. Ein potenzielles Vorkommen der beiden Arten im Plangebiet gilt als wahrscheinlich. Um Tötungstatbestände zu verhindern und Beeinträchtigungen der Reptilien zu vermeiden, muss ein Reptilienzaun um das Baufeld aufgebaut werden. Innerhalb des Reptilienzauns müssen Reptilienpappen ausgelegt werden, um potenziell vorkommende Tiere abzufangen und aus dem Baufeld zu entfernen. Dies hat innerhalb des Aktivitätszeitraums der Tiere vor Baubeginn zu erfolgen. Der Abfang hat über die gesamte Aktivitätsperiode von März bis September zu erfolgen; ggf. kann auch die Notwendigkeit für eine Wiederholung im Folgejahr bestehen. Die Ergebnisse sind regelmäßig der UNB des Kreises Düren mitzuteilen, um den ausreichenden Abfang und damit die Beendigung der Maßnahmen in Abstimmung zu definieren.
- V 6:** Um entfallende Versteckplätze von Mauereidechsen und Schlingnattern zu ersetzen, müssen 2 Gesteinsaufschüttungen aus grobem Steinmaterial angelegt werden. Jede Schüttung ist dabei mit einer Mindestgrundfläche von 10 m² anzulegen. Die Korngröße sollte zwischen 10 und 30 cm liegen, um ausreichende Zahl an Ritzen und Gängen herzustellen. Dies muss vor der Baufeldräumung und während der Winterruhe (November bis März) und außerhalb des Schutzzaunes (s. V6) erfolgen – vorzugsweise im Randbereich des Grundstücks an offenen, nährstoffarmen Stellen, um ein zu schnelles Zuwachsen zu vermeiden. Ideal ist eine Süd- bis Südwestexposition. Die Höhe der Gesteinsschüttungen sollte mindestens 1 m betragen. Es ist autochthones Gesteinsmaterial zu verwenden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89, Abs. 2 BauO NRW)

1. Dachform u. -gestaltung

Als Dachform sind in den Baugebietsteilen WA² und WA³ ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

Diese sind als Gründächer zu gestalten oder mit einer Photovoltaikanlage oder beidem zu versehen.

C. Hinweise

1. Hinweis zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung

In die Lebensraumtypen 9180 „Schlucht- und Hangmischwälder“ und 91E0 „Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder“ östlich und südöstlich des Änderungsbereichs (in den Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten Nrn. DE-5304-301 bzw. -303, siehe FFH-Vorprüfung) darf nicht eingegriffen werden – weder durch Befahren, noch durch Lagerung von Material. Vor allem die Rodung von Gehölzen ist in diesen Bereichen unzulässig.

2. Hinweis zum Artenschutz im Plangebiet

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer wird empfohlen.

3. Weitere Hinweise

Für die Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Entwurf und Bemessung geotechnischer Bauwerke sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 u. -2, DIN 1054, DIN 4020, u.a.) anzuwenden.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung im Änderungsbereich –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder – befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022, in der z.Zt. geltenden Fassung, dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, oder der Stadt Heimbach unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 (Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern) und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) des DSchG NRW sind zu beachten.

Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Stellplätze sollten in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.

Stand: Endfassung
Dez. 2022

Heimbach, den

.....
Bürgermeister