

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 4 Heinsberg, „An der Windmühle“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reines Wohngebiet

gem. § 3 Bau NVO

Mischgebiet

gem. § 6 Bau NVO

Nebenanlagen

gem. § 12 und 14 Bau NVO

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind innerhalb und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu Verkehrsflächen beträgt 0,75 m und ist zu bepflanzen. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen.

Zulässige Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA)

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) im Reinen Wohngebiet beträgt 9,30 m.

Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grundwasserstand bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch verändern kann. Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser sind zu prüfen.

Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

DIN - Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar.

Altlasten

Teile der als „Reines Wohngebiet“ bezeichneten Flächen grenzen an die Altlast-Verdachtsfläche Heinsberg Nr. 40, Landesregistrienummer 230163 -Altabgrabung Laffelder Straße -. Die ehemalige Sand / Kiesgrube wurde bereits vor 1968 aus gekiest und wiederverfüllt. Verfüllmaterialien waren laut vorliegenden Gutachten Beton- und Asphaltbruch, Schlackereste, Boden und Bauschutt. Zudem konnten auch Plastik und Metallreste gefunden werden. Im Bereich der betroffenen Grundstücke (Flurstücke 626, 597, 516, 515, 660 und 527) befinden sich unter der Geländeoberkante ca. 1 m mächtige aufgefüllte Bereiche.

Die Verfüllmaterialien und auch der Oberboden weisen zum Teil Belastungen an PAK und Benzo(a)pyren auf. Der Benzo(a)pyrengehalt liegt jedoch noch unterhalb der Prüfwerte *Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (Stand 12. Juli 1999)*, wonach eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist. Die hohen PAK-Gehalte verleihen dem Boden jedoch abfallrechtliche Relevanz. Bei Bodenarbeiten können auf den o.g. Grundstücken nach bisherigem Kenntnisstand Materialien mit einer abfalltechnischen Einstufung bis in die Zuordnungsklasse Z 2 anfallen. Im südlichen Kernbereich der Altabgrabung konnten auch höher belastete Bereiche bis in die Einstufung nach Deponieklasse III gefährlicher Abfall hinsichtlich PAK vorgefunden werden. Außerdem traten dort stellenweise weitere Belastungen mit Schwermetallen und PCB auf. Eluatanalysen zeigten vereinzelt Auslaugungen von Sulfat und leicht sauren Wässern. Demnach ist bei Neubaumaßnahmen und Bodeneingriffen auf den o.g. Grundstücken anfallender Bodenaushub zwischen 1 m Teufe und der Geländeoberkante von dem darunter befindlichen Boden zu separieren und für eine Beprobung nach LAGA PN 98 zu lagern. Anschließend ist der Boden auf seine Schadstoffgehalte nach *LAGA M20 TR Boden (Stand 04. Februar 2004)* zu analysieren. Je nach Ergebnis kann der Boden entweder aufgrund seiner Einstufung als Z 0 bis Z 2 Material entsprechend verwertet werden, oder ist aufgrund eines zu hohen Schadstoffgehaltes gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Materialien, welche die Z2 Werte der *LAGA M 20 TR Boden (Stand 04. Februar 2004)* überschreiten, sind die zusätzlichen Parameter der *Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV) (Stand 04.03.2016)* nachträglich zu bestimmen um eine Einstufung in die jeweilige Deponieklasse zu ermöglichen. Nach einer Einstufung in die jeweilige Deponieklasse ist das Material auf einer entsprechenden Deponie ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zum Schutz vor Niederschlagswasser sind die Aushubmassen mit entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen (Folien) abzudecken.

Sollten im Verlauf von Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt des Kreises Heinsberg (Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02452/13-6127 bzw. 13-61351-6152, Fax 13-6195) unverzüglich zu benachrichtigen.

Versickerungen auf den o.g. Grundstücken sind nicht zulässig.