

# VEP Nr. 21: Heinsberg – Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

##### 1.1. TP (Tagespflege):

Einrichtung der Tagespflege einschließlich der zugehörigen Büro- und Verwaltungsflächen der Tagespflege und des Pflegedienstes. Außerdem zulässig ist die Errichtung maximal einer Wohneinheit für betrieblich erforderliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit einer maximalen Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> zzgl. eines der Wohnung zugeordneten Hausmeisterbüros.

##### 1.2. WK:

Wohngebiet für barrierefreie Kleinwohnungen mit maximal 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO): Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Langseite aufgestellt werden.

2.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### **3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

3.1. Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Carports auf der Fläche des öffentlichen Sammelkanals und im Wartungsbereich von jeweils 2,5 m Breite links und rechts des Kanals sind unter der Maßgabe zulässig, dass diese im Falle notwendiger Reparatur- und Sanierungsarbeiten am Kanal abgebaut und nach Abschluss der Arbeiten wieder aufgebaut werden. Es sind entsprechend geeignete Konstruktionen zu verwenden.

3.2. Im Baugebiet sind neben den jeweils bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen zwei zusätzliche Stellplätze als Ersatz für durch das Vorhaben entfallende per Baulast gesicherte Stellplätze auf den Flurstücken 518 - 521 herzustellen.

#### **4. Unterirdische Versorgungsleitung (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

4.1. Die Entwässerungshauptleitung der Stadt Heinsberg ist in der Planzeichnung lagegenau festgesetzt. Für Wartungs- und Reparaturzwecke ist ein Streifen von 2,5 m Breite zu jeder Seite von der gezeichneten Achse, insgesamt 5,0 m Breite, von Bebauung freizuhalten und jederzeit zugänglich zu halten (s. Festsetzung 3.1).

#### **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

5.1. Die Baufeldräumung soll in den Wintermonaten November bis Januar erfolgen, außerhalb des Brutzeitraums der Vögel und außerhalb der Hauptwanderungszeiträume der Amphibien.

5.2. Zu anderen Zeiten ist die Baufeldräumung nur möglich, wenn zuvor eine Überprüfung des Planungsgebietes auf wandernde Amphibien und im Zeitraum März bis September auch auf bodenbrütende Vögel durch eine Fachperson stattgefunden hat, keine Tiere bzw. Vogelnester vorgefunden wurden und zudem vor Arbeitsbeginn ein fachgerechter Amphibienzaun errichtet wurde, der das Einwandern von Amphibien in den Baustellenbereich verhindert.

5.3. Während der gesamten Bauphase muss am Wallfuß ein Amphibienzaun vorhanden sein (Wanderung von Amphibien zum Gewässer). Der Zeitpunkt und die Platzierung eines Zauns am Seeufer (Rückwanderung von Amphibien) erfolgt durch eine Amphibien-Fachperson im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Bauleitung und der Stadt Heinsberg. Die Zäune sind so anzulegen, dass die Amphibien in seitliches Gelände geleitet werden, wo sie ungefährdet weiterwandern können. Die ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Vorgaben zum Artenschutz während des Betriebs der Baustelle eingehalten werden.

#### **6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

6.1. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die dargestellten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen außenbauteile einschließlich Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nach Tabelle 7 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 7 der DIN 4109 sind bei der konkreten Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. Unterrichtsräume $R'_{w,res}$ [dB]	Büroräume $R'_{w,res}$ [dB]
I	Bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung und ähnliche)

Für die besonders ruhebedürftigen Räume, die ausschließlich Fenster an Lärm-zu-gewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ausreichend sind.

## **7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 7.1. Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehenden Bäume auf dem Wall sind zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2. Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen
- 7.3. Es sollen für die ergänzende Bepflanzung die folgenden Gehölze in der angegebenen Art und Pflanzqualität verwendet werden. Bestehende Gehölze bleiben bestehen, sie werden nicht ausgelichtet.

Bäume:

Qualität: mittlere und äußere Reihe: Heister 1+2, 120/150; innere Reihe: Hochstamm StU 12-14

Arten Bäume 2. Ordnung: auf der Wallinnenseite: Eberesche, Feldahorn, auf der Wallaußenseite: Hainbuche, Vogelkirsche

Abstand vom Wallfuß: mindestens 3 m

Anpflanzung von 3 Reihen    Reihenabstand 2 m

Pflanzabstand in der Reihe    5 m

Bodendecker:

Arten: z.B. Haselwurz, Efeu, Lungenkraut, Taubnessel, Storchschnabel, Scharbockskraut

Pflanzabstand: 50 cm

- 7.4. Es wird darauf hingewiesen, dass an die Stadt Heinsberg Haftungsansprüche durch evtl. Ast- oder Baumbruch mit Schaden ausgeschlossen sind.
- 7.5. Die vorhandenen Bäume sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.

## **8. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**

- 8.1 Dach/Terrasse auf Erdgeschoss Baugebiet TP: der zeichnerisch festgelegte Bereich ist mit einer Dachbegrünung zu versehen. Eine Nutzung als Terrasse ist in diesem Bereich unzulässig.
- 8.2 Dach auf 1. OG Baugebiet TP: auf mindestens 90% der Fläche, die nach der Installation von Paneelen der Solarenergiegewinnung verbleibt, ist eine Dachbegrünung vorzunehmen
- 8.3 Dach auf Erdgeschoss Baugebiet WK: auf mindestens 90% der Fläche ist eine Dachbegrünung vorzunehmen
- 8.4 Garagen und Carports: auf mindestens 95% der Fläche ist eine Dachbegrünung vorzunehmen

Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße von 15 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Grass-Kräuter- oder einer Sedum-Sprossenmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

1. **Durchführungsvertrag**  
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Heinsberg und den Grundstückseigentümern geschlossen wurde.
2. **Bodendenkmale**  
Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.
3. **Versorgungsleitungen**  
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.
4. **Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen ist in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
5. **Kampfmittel**  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.
6. **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz.**  
Die Baumfäll- und Pflegearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 29 Februar des Folgejahres durchzuführen.

Große, ungegliederte Glasfronten (z.B.: Fensterscheiben) als Falle für Vögel, insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu vogelreichen Waldgebieten. Große Glasfronten (ab 3 qm) sind zu vermeiden oder zu untergliedern. Wenn eine Unterteilung der Glasflächen ab 3 qm nicht möglich ist, kann Vogelschutzglas verwendet werden, das für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert). Diese sind jedoch auch nicht für alle Vogelarten sichtbar.

Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.

Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster (auch über Eckfenster) ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.

Rohbauten als potentielle Quartiere für Fledermäuse (insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus). Zur kritischen Zeit (Spätsommer) sind Bauten geschlossen zu halten, offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind zu vermeiden.

Kellerschächte als Falle für Insekten und Spinnentiere. Kellerschächte sind mit feinen Gittern abzudecken.

Gullys als Falle für Amphibien, insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu feuchten Gebieten. Hohe Bordsteinkanten, die Amphibien direkt zum nächsten Gully leiten, sind zu vermeiden; ggf. sind die Bordsteinkanten abzuschrägen, damit sie für Amphibien kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Für Straßenabläufe sind zusätzlich Abdeckungen mit besonders engen Schlitzern zu verwenden.

Straßen- und Baustellenbeleuchtung. Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind tierfreundliche Lampen zu verwenden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

7. Bodenschutz.

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die spätere Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten.

8. Erdbebengefährdung. Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

9. Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10. Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederabstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), geändert worden ist.