

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist **1** Feuerwehrgerätehaus (Feuerwehrstellplätze und Sozialräume) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhenbeschränkung

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 83,0 m ü. NHN festgesetzt. Auf die Festsetzung einer bestimmten Geschossigkeit kann von daher verzichtet werden.

Als Ausgangshöhe für die Gebäudehöhe sowie die Bemessung der Abstandsfäche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist das aktuelle Geländeniveau von ca. 73,1 m ü. NHN anzunehmen.

2.2 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und Verkehrsanlagen zulässig.

3. Bodenbeschaffenheit

1. Für die Bodenarbeiten sind die Ausführungen der Gutachten der BG Rhein-Ruhr GmbH (insbesondere Punkt 5, 6 und 7) und des Institutes für Baustoffprüfung IBL Laermann zu beachten.

**Bebauungsplan 2-166-0,
Baal, Feuerwehrgerätehaus**



-Textliche Festsetzungen-

2. Aufgrund der Inhomogenitäten innerhalb der Auffüllung ist die Separierung der verschiedenen Abfallarten von höchster Wichtigkeit. Dies wird insbesondere durch die vom Gutachter beschriebene Beprobung von separierten Haufwerken je 250 m³ erreicht. Grundsätzlich gilt, dass Materialien, die die Z2 Werte einhalten, unterhalb von wasserundurchlässigen Deckschichten wiedereingebaut werden dürfen.
3. Bei Materialien, welche die Z2 Werte gem. TR LAGA Recyclingbaustoffe/ nicht aufbereiteter Bauschutt (Stand 06. November 1997) einhalten, aber für die Schwermetalle die Werte der LAGA M 20 TR Boden (Stand 04. Februar 2004) überschreiten, ist eine Verwertung als Geländeauffüllung nicht möglich.
Unterhalb von Gebäuden (wasserundurchlässige Bauweise) können mittels Einzelfallentscheidungen solche Materialien eingebaut werden. Diese Einzelfallentscheidungen sind zwischen Gutachter und der Unteren Bodenschutzbehörde in enger Abstimmung zu treffen.
4. Anfallender Bodenaushub, der auf dem Grundstück nicht verwertet wird, ist gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß wiederzuverwerten, notfalls zu beseitigen.
5. Bei Materialien, welche die Schwellenwerte der Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfallarten in der Abfallverzeichnisverordnung – Anlage IV, Tabelle – überschreiten und somit als gefährliche Abfälle zu behandeln sind, sind besondere Vorgaben zum Arbeitsschutz einzuhalten. In einigen Sondierungen, in der Nähe des überplanten Bereiches, konnten derartige Materialien vorgefunden werden (z.B. RKS 10 Probe 10/3 der BG Rhein-Ruhr GmbH, hinsichtlich Blei oder RKS 5 Probe 5/1 aus der Erstbewertung des Kreises Heinsberg hinsichtlich PAK).
6. Bei einer Einstufung als gefährlicher Abfall sind diese Abfälle gesondert zu separieren und auf die fehlenden Parameter der Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung – DepV) zu analysieren.

**Der Bebauungsplan 2-166-0, Baal, Feuerwehrgerätehaus
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 2-166-0,
Baal, Feuerwehrgerätehaus**



-Textliche Festsetzungen-

Nach einer Einstufung in die jeweilige Deponieklasse ist das Material auf

7. einer entsprechenden Deponie ordnungsgemäß zu entsorgen.
8. Die Lagerung der Aushubmassen hat auf dafür geeigneten wasserundurchlässigen Flächen zu erfolgen. Zum Schutz vor Niederschlagswasser sind die Aushubmassen mit entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen (Folien) abzudecken.
9. Für die weitere Vorschüttung des Erdwalles auf der Reservefläche sind die Vorgaben der Stellungnahme des Institutes für Baustoffprüfung IBL Laermann einzuhalten. Im Besonderen wird hier nochmals auf die zwingend erforderliche mineralische Oberflächenabdichtung in einer Dicke von 0,5 m und mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f < 5,0 \times 10^{-9} \text{ m/s}$ hingewiesen.
10. Die gesamten Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Die erfolgreich abgeschlossenen Tiefbauarbeiten sind durch einen Abschlussbericht des aufsichtführenden Gutachters zu bescheinigen. Der Abschlussbericht, inklusive der Entsorgungs- und Verwertungsnachweise mit Massenaufstellung, ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
11. Sollten im Verlauf der Bodenarbeiten Auffälligkeiten in Boden, Bodenluft bzw. Grundwasser erkennbar werden, ist das Umweltamt des Kreises Heinsberg (Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 02452/13-6127 bzw 13-6135/-6152, Fax13-6195) anzuzeigen.
12. Versickerungen sind nicht zulässig.
13. Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Umweltamt des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – vorher schriftlich oder telefonisch (02452/13-6127 bzw. 13-6135/-6152, Fax 13-6195) anzuzeigen.

**Der Bebauungsplan 2-166-0, Baal, Feuerwehrgerätehaus
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**

4. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Kompensation, Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt sowie als Sichtschutz werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf einer Fläche von insgesamt 2.460 m² gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsplan (siehe Umweltbericht) mehrere Gehölzinseln angelegt, die dauerhaft zu erhalten sind. Die Pflanzung erfolgt mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m. Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen, in den ersten drei Jahren ausreichend zu wässern und der Aufwuchs zwischen den Gehölzen in den ersten drei Jahren 3-4 x pro Jahr zu mähen.

Die Anpflanzung erfolgt spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Inbetriebnahme des Feuerwehrgerätehauses.

Artenliste 1:

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

Pflanzqualität:

Strauch/Heister 2 x verpflanzt., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm

Hinweise

- Entwässerung

Die Oberflächen- und Niederschlagswasser sind der örtlichen Kanalisation zuzuführen.

- Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.

Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau, als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

- Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Rurrandsprung). Auf Grund des Grundwasseranstieges in tiefen Schichten nach Einstellung der Sümpfungen der Steinkohlengrube Sophia-Jacoba sind in diesem Bereich potentiell auch ungleichmäßige Bodenbewegungen (Bodenhebungen u.a. mit Bauwerksbeeinträchtigungen) nicht auszuschließen.

Die Baugrundeigenschaften, insbesondere die Trag- und Setzungsverhalten, sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Bebauungsplan 2-166-0, Baal, Feuerwehrgerätehaus



-Textliche Festsetzungen-

- Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. 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). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

- Altlasten

Die für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche liegt in Gänze innerhalb einer mit Bauschutt und Erdaushub verfüllten Altablagerung. Im Abfallkataster des Kreises Heinsberg wird die Altgrabung unter der Nummer 4903/120 geführt.

**Der Bebauungsplan 2-166-0, Baal, Feuerwehrgerätehaus
ist mit Bekanntmachung vom 02.11.2018 rechtsverbindlich geworden.**