

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO.

1.2 Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Senioren“

Das Sondergebiet „Senioren“ dient dem Zweck des Betriebs einer Seniorenwohnanlage sowie der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Seniorenwohnanlage stehen.

Allgemein zulässig sind:

- Seniorenwohnanlage mit den dazu gehörenden Nutzungen (z.B. Verwaltung etc.)
- Altenpflege- und Altenheim
- Ladenlokal als Verkaufsstätte für Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm
- Wohnungen für Senioren oder betreutes Wohnen

Ausnahmsweise können weitere untergeordnete Nutzungen zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck „Senioren“ dienen.

Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle

-Textliche Festsetzungen-



2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Innerhalb der Nutzungsabgrenzungen werden folgende maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ) festgesetzt:

Nutzungsabgrenzung	GRZ	GFZ
WA1	0,4	1,0
WA2	0,4	0,6
WA3	0,4	1,0
WA4	0,4	0,8
SO1	0,6	1,1
SO2	0,6	1,2

2.2 Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebiets sind maximal folgende Vollgeschosse zulässig:

Nutzungsabgrenzung	Vollgeschosse
WA1	drei Vollgeschosse
WA2	zwei Vollgeschosse
WA3	drei Vollgeschosse
WA4	zwei Vollgeschosse
SO1	zwei Vollgeschosse
SO2	drei Vollgeschosse

Darüber hinaus werden in den unterschiedlichen Nutzungszonen WA1 (Teilfläche), WA3, WA4 (Teilfläche), SO1 und SO2 jeweils eine weitere Geschossebene zugelassen, sofern die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Die Außenwände dieser Ebene müssen gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückspringen, ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte. Innerhalb des SO2 und WA1 muss die Fasadenseite zur Straße Dammweg gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,00 m zurückspringen.

Innerhalb des SO2 können zudem Ausnahmen bzgl. des Zurückspringens der obersten Geschossebene im Einzelfall zugelassen werden. Spätestens nach 9 m muss die

**Der Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle

-Textliche Festsetzungen-



Fassade der obersten Geschossfläche gegenüber der Außenfassade des darunterliegenden Geschosses auf einer Länge von mindestens 7 m um mehr als 1,00 m zurückspringen.

2.3 Höhenfestsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Nutzungsabgrenzung	max. Gebäudehöhe
WA1	max. GH 70,50 m ü. NHN (Teilbereich max. GH 68,00 m ü. NHN)
WA2	max. GH 65,00 m ü. NHN
WA3	max. GH 70,00 m ü. NHN
WA4	max. GH 67,00 m ü. NHN (Teilbereich max. GH 64,00 m ü. NHN)
SO1	max. GH 67,50 m ü. NHN
SO2	max. GH 70,50 m ü. NHN

Maßgeblich für die Bemessung der Abstandflächen sowie für die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

2.4 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG – Schallschutz – (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der eingetragenen und dargestellten Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gem. DIN 4109-1(Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 56 – 60 dB(A)
- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern, die sich in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht befinden, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, aufweisen.

**Der Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Lediglich im SO2 wird eine besondere Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports und sonstige überdachte oder offene Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen einer Garage und der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten (Stauraum).

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Im Bereich zwischen der privaten Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind mit Ausnahme von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen, Müllbehälterschranken und Fahrradstellplätzen Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

In den nicht gesondert gekennzeichneten Bereichen der Wohnbaugrundstücke sind Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 20 m² zulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

5.1 Einfriedigungen

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m Höhe zulässig. Müllbehälterschranke dürfen mit einer Höhe von bis zu maximal 1,50 m Höhen eingefriedet werden. Als Bezugspunkt gilt der fertige Straßenbelag in der Mitte der jeweiligen Grundstücksbreite.

**Der Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

6. Entwässerung

Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanal der Straße Dammweg zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

7. Kampfmittel

Vor baulicher Inanspruchnahme der Flächen ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche Bedenken hinsichtlich der Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet nicht bestehen. Erdarbeiten sind 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.

Hinweise

Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

Baugrundverhältnisse:

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegun-

Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle

-Textliche Festsetzungen-



gen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg 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.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweis im Erd- und Grundbau – ergänzende Regelungen“ der DIN 18 196 „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.

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 Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband (www.erftverband.de) in Bergheim geben.

**Der Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle

-Textliche Festsetzungen-



Bodenschutz:

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß §202 BauGB zu gewährleisten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend getrennt zu lagern.

Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß §202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken.

Die Empfehlungen und Hinweise des Baugrundgutachtens vom Gutachterbüro ASG (Stand 04.01.2021) sind zu beachten.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erde- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse „T“ gemäß 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.

Geräuschimmissionen:

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 (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 4-210-0, Doveren, Doverener Mühle
ist mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 rechtsverbindlich geworden.**