

GEMEINDE INDEN



**Bebauungsplan Nr. 35
„Am Lützeler Hof“**

Textliche Festsetzungen

Oktober 2017

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Dorfgebiet – MD 1 und MD 2 (gemäß § 5 BauNVO)

1.2.1 MD 1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist Tierhaltung grundsätzlich ausgeschlossen.

Zulässig sind nur Hobbytierhaltung und Nutztierhaltung, die der Selbstversorgung dient.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe nur zulässig, wenn sie nicht störend sind.

1.2.2 MD 2

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MD 2 Betriebe der Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im MD 2 die landwirtschaftliche Tierhaltung auf maximal 20 Großvieheinheiten (GV) je Betriebseinheit beschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO sind auf den mit „D“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Wohngebäude nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Sexshops und Sexshops mit Darbietungen, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind gewerbliche Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend sexuellen Darstellungen, Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen nicht zulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

2.2 Traufhöhen und Firsthöhen (gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.3). Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt (s. 2.3) und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut.

Im WA und in den als MD1 festgesetzten Bereichen dürfen die Traufhöhen baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (s. 2.3) max. 6,0 m und die Firsthöhen max. 9,0 m überschreiten.

2.3 Bezugspunkt

Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante der Verkehrsmischfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche ausschlaggebend, von welcher die bauliche Anlage erschlossen wird (Zuwegung / Eingangsseite).

2.4 Flächenanteile der Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die Hinzurechnung von Flächenanteilen der Gemeinschaftsanlagen zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO ist entsprechend § 21 a Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässig.

3 **Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 MD 1, WA

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in MD 1 und WA gemäß § 12 i.V.m. § 23 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auf den Zufahrtsflächen zulässig.

3.2 MD 2

In MD 2 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO entsprechend § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Garagen in Kellergeschossen allgemein unzulässig. Entsprechend § 9 Abs. 4 BauGB kann der nach § 2 Abs. 2 Garagenverordnung NW (GarVo NW) vorgeschriebene Stauraum von Garagen ab Fahrbahnrand statt ab Straßenbegrenzungslinie angerechnet werden.

4 **Nebenanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab der hinteren Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze bis zum Ende des Grundstücks (Gartenbereich) sind für MD 1 und WA im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO eingeschossige Gebäudeteile bis zu 30 m³ umbauten Raum zulässig. Die Höhe darf im Mittel 3 m nicht überschreiten. Diese Gebäude dürfen keine Feuerstelle enthalten.

5 **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Dorfgebietes (Teilbereich MD 1) sowie innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6 Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe (gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Für das MD 2 wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,9 m festgesetzt. Als Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Höhenlage des Schnittpunktes des Lotes aus der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefassade mit der Straßenbegrenzungslinie.

7 Immissionsschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) erreicht werden.

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel tags dB(A)	Erforderliche Schalldämm-Maße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Schlafräume in Beherbergungsstätten u.ä.	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteiles in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25a BauGB)

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1.1 **M1**: Anpflanzen von Anger-/Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit **M1** bezeichneten Verkehrsfläche sind 5 standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume II. Ordnung innerhalb der nicht überbauten oder unterbauten Flächen zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume ist mit 5 bindend.

Beispielhafte Pflanzliste:

- Acer campestre „Elsrijk“ - Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Carpinus betulus „Lucas“ - Säulenhainbuche „Lucas“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Crataegus laevigata „Pauls Scarlett“ - Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Liriodendron tulipifera „Fastigiata“ - Säulenförmiger Tulpenbaum

- „Fastigiata“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Quercus robur „Fastigiata Koster“ - Pyramideneiche „Fastigiata Koster“ (Qualität: S, HSt, 2 x v., mDB., StU 16/18)
- Tilia cordata „Rancho“ - Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Ulmus hollandica - Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

8.1.2 **M2:** Anpflanzen einer einreihigen freiwachsenden Gehölzhecke (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A

Innerhalb der mit **M 2** bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind einreihige freiwachsende Gehölzhecken zu pflanzen.

Beispielhafte Pflanzliste:

- Cornus mas Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Corylus avellana Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Rosa canina Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

8.1.3 **M3:** Pflanzung von drei- bis fünfreihigen freiwachsenden Gehölzhecken auf den privaten Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

A

Innerhalb der mit **M 3** bezeichneten privaten Grünflächen sind drei- bis fünfreihige freiwachsende Gehölzhecken zu pflanzen.

Beispielhafte Pflanzliste:

Kernzone:

- Carpinus betulus Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
- Prunus avium Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
- Quercus robur Eiche (S, 3 x v., mDB., 16/18)
- Acer campestre Feldahorn (S, 3 x v., mB., 200/225)

Säume und Randzone:

- Cornus mas Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Corylus avellana Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Rosa canina Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- Viburnum opulus Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

B

Die unter 8.1.3 A genannten freiwachsenden Gehölzhecken sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze des MD 1 und des WA sowie den südlichen Grundstücksgrenzen des WA durch einen Wildschutzaus aus Knotengeflecht (z.B. Typ 160/23/15) zu ergänzen.

8.2 Zeitlicher Rahmen und Pflege

Sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Umsetzung des B-Plans zu erstellen.

Alle unter 8.1.1, 8.1.2 und 8.1.3 genannten Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

8.3 Ausgestaltung der Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten und private Wegen

Innerhalb des MD 1 und des WA sind private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

9 **Maßnahmen zum Ausgleich** (gemäß §9 Abs. 1a BauGB)

9.1 Ausgleichmaßnahmen für Natur und Landschaft (gemäß § 1a, Abs. 3 BauGB)

Anreicherungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets erfolgen (i.V. auf Kapitel 8.1) durch Pflanzung von Einzelbäumen in den Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Pflanzung von Gehölzflächen als freiwachsende Gehölzhecken zur Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB.

Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Entwicklung einer externen Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets durch Aufforstungsmaßnahmen und Pflanzungen von freiwachsenden Gehölzdecken (z. B.) auf vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzflächen der Gemeinde Inden, Kreis Düren, Gemarkung Schophoven, Flur 1, Flurstücke 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 100 und 102 festgesetzt. Der Ausgleich des ökologischen Defizits von 15.232 Biotopwertpunkten soll auf das Ökokonto „Rurwiesen-Viehöven“ der RWE Power AG gebucht werden. Es erfolgt eine flächige und lineare Bepflanzung mit Pflanzen der potenziellen, natürlichen Vegetation.

9.2 Bodenfunktionsbezogene Ersatzmaßnahmen (gemäß § 1a, Abs. 3 BauGB)

Die erforderlichen "bodenfunktionsbezogenen Ersatzmaßnahmen" gemäß § 1 a, Abs. 3 BauGB werden mit einem Flächenanteil (lt. Bodenkarte des Geologischen Dienstes) von $29.425 \text{ m}^2 \times 0,5 = 14.712,5 \text{ m}^2 \sim 14.700 \text{ m}^2$ auf der Ökokontenfläche "Rurwiesen-Viehöven Gemeinde Inden, Kreis Düren der RWE Power A, nachgewiesen.

In Verbindung mit dem ökologischen Biotopwertdefizit von 15.232 Biotopwertpunkten (Entspricht ca. 3.808 m^2) wird ergänzend für den bodenbezogenen Eingriff in den Bodentyp 'Gley- Braunerde' aus Auenablagerungen eine Extensivierungsfläche von $10.228,50 \text{ m}^2$ durch folgende Maßnahmen nachgewiesen:

- Entsiegelung zur verdichteten Flächenwiederherstellung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion
- Wiedervernässung von meliorierten Bodenstandorten
- Bodenlockerung von verdichteten Bodenstrukturen, die zur Zeit keine natürlichen Bodenfunktionen besitzen
- Nutzungsextensivierungen

B Baugestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform

1.1. MD 1, WA

- 1.1.1. Im MD 1 und WA sind nur Sattel-, gegeneinandergesetzte Pult- und Tonnendächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
- 1.1.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 36 m² beträgt.

1.2. MD 2

- 1.2.1. Im MD 2 sind alle eingeschossigen Hauptgebäude mit einer Bautiefe von bis zu 10.00 m mit einer Dachneigung von 32-50° auszuführen.

Eingeschossige Hauptgebäude mit einer Bautiefe über 10.00 m sind mit einer Dachneigung von 25-32° vorzusehen.

Bei zweigeschossiger Bauweise sind nur symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zugelassen (symmetrisch = gleiche Neigungswinkel der Dachflächen).

Bei eingeschossiger Bauweise sind daneben auch Walmdächer zulässig. Bei einer eingeschossigen Bauweise sind Drempel gestattet, bei zweigeschossiger Bauweise sind Drempel ausgeschlossen.

- 1.2.2. Die Frontlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Frontlänge der Dachaufbauten wird an ihrem Fußpunkt gemessen. Die Trauflänge ist der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände.

2. Einfriedung der Vorgartenbereiche

2.1 MD 1, WA

Definition Vorgarten: Als Vorgarten wird jene Fläche im MD 1 und WA definiert, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Außenwand des Hauptnutzungsgebäudes sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze befindet.

- 2.1.1 Für die an die Straßenbegrenzungslinie der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupteinschließung und entlang der mit Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen angrenzenden Grundstücke gelten folgende Festsetzungen:

Vorgärten dürfen nur mit Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m eingefriedet werden.

- 2.1.2 Ausnahmsweise sind in Kombination mit im vorherigen Satz genannten Laubhecken bis zu 1,00 m hohe Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun) zulässig.

C Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmal) zu rechnen. Eigentümer / Bauherren / Leiter der Arbeiten werden ausdrücklich auf die Beachtung der §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmälern) und 16 DSchG NW (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Im November 2015 wurde eine Prospektion (Feldbegehung mit Einzelfundeinmessung) durch die Fa. Archeonet im südlichen Teilbereich des Plangebiets durchgeführt. Außer einem römischen Gebäudegrundriss wurden mehrere Brandgräber, ein Töpferofen und fundreiche Gruben nachgewiesen. Diese Funde werden als schützenswertes Kulturgut als Bodendenkmal eingetragen.

Wird bei Bodeneingriffen ein Bodendenkmal entdeckt, haben die zur Anzeige Verpflichteten das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Fundmeldungen sind umgehend an die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Iden oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu richten.

Innerhalb des Schutzbereiches des in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bodendenkmals sind alle Bauvorhaben und baulichen Maßnahmen nach §9 (Fn3) (1) DSchG NW bei der Unteren Denkmalbehörde erlaubnispflichtig.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist, sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind Vorgaben nach dem jeweiligen Stand der Technik sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Aus ingenieurgeologischer Sicht sind vor Beginn von Baumaßnahmen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Schutzwürdige Böden

Nach der Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst, Bodenkarte 1:50 000, Auskunftssystem BK 50 mit Karte der schutzwürdigen Böden“, 1 CD-ROM, 2004) sind vom Änderungsverfahren schutzwürdige Böden betroffen. Es handelt sich um Böden, die wegen ihrer Regelungs- und Pufferfunktion bzw. wegen ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdig klassifiziert wurden.

Der belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 wieder aufzubringen.

Bei Eingriffen in Böden sind für diese Böden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu planen und durchzuführen.

Erdbebengefährdung

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: "Gemeinde Inden, Gemarkung Lucherberg 3 / S".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke nach Vorgaben nach dem jeweiligen Stand der Technik wird hingewiesen.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet sowie im Einzugsbereich der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaues Inden (s. Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – 61.42.63 -2000-1), was Grundwasserabsenkungen hervorruft. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

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 und der Schutz vor Hochwasser zu berücksichtigen.

Hier sind Vorgaben nach dem jeweiligen Stand der Technik zu Bauwerksabdichtungen zu beachten.

Grundwasserabsenkungen bzw. -Ableitungen (auch durch zeitweiliges Abpumpen) sind nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zulässig.

Kellergeschosse, Unterkellerungen

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen aufgrund der Bodendenkmäler und der Grundwasserverhältnisse (s.o.) nicht errichtet werden.

Auffüllung der Grundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundstücke aufgefüllt werden müssen.

Feuerstellen in Nebenanlagen

Feuerstellen in Nebenanlagen sind aufgrund der zu geringen Abstände zu den Nachbargrundstücken nicht zulässig.

Versorgungsleitungen

Bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten.

Entsprechend der Richtlinien müssen bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen.

Artenschutz

Die Umsetzung des B-Plans kann zu einer Entwertung des Gebiets und zu einem Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten führen. Derartige Beeinträchtigungen können mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgangen und somit artenschutzrechtliche Verbotsbestände ausgeschlossen werden.

Notwendige Rodungs- und Rückschnittmaßnahmen sowie Bauflächenräumungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

Eingriffe in Gehölze außerhalb des genannten Zeitraums sind nur dann zulässig, wenn vorab in den Eingriffsbereichen eine Kontrolle auf Vogelbruten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Vor Beginn jeder Bautätigkeit (vor der Baufeldräumung und vor dem Entfernen von Vegetationsstrukturen, z. B. Umbrechen der Ackerflächen) ist zu prüfen, ob Lebensstätten, für die ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen besteht, von den Maßnahmen betroffen sind.

Darüber hinaus sind folgende Schutzziele / Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des Erhaltungszustands der vorhandenen Arten als Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll:

- Strukturanreicherung im Rahmen der Neuplanung im Gebiet des B-Plans,
- Verbesserung von Nahrungsangeboten,
- Erhaltung und Entwicklung von Nahrungsflächen,
- teilweise Entwicklung von lebensraumtypischen Biotopen.

Gehölzschutz

Bodenverdichtungen sind im Wurzelbereich von Gehölz- und Baumflächen zu vermeiden.

Eingetretene Verdichtungen sind durch Tiefenlockerungen zu beseitigen.

Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

Schallgedämmte Lüftungssysteme

Es wird empfohlen, für alle Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Immissionen aus dem Tagebau

Durch den tagebaubedingten Betrieb des angrenzenden Braunkohlentagebaus Inden können folgende Immissionen auftreten: Lichtimmissionen, Erschütterungen, Geruchsemissionen, Luftverunreinigungen (Staubimmissionen, Grobstaub und Feinstaub), Schallimmissionen.

Nach gutachterlicher Aussage führen die oben genannten Immissionen unter Voraussetzung der bereits erfolgten und weiterhin geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Bereich des Braunkohlentagebaus zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen.