

GEMEINDE INDEN



Bebauungsplan Nr. 11, 8. Änderung  
„Am Berger Weg“

Textliche Festsetzungen  
Zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1  
BauGB

*Erstellung*  
VSU GmbH  
Beratende Ingenieure für Verkehr,  
Städtebau, Umweltschutz  
Kaiserstraße 100  
52134 Herzogenrath  
Stand: Juni 21

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NW (BauO NW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung  
wird festgesetzt:**

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

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

### **1.2 Kerngebiet (MK)**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig ist. Darüber hinaus sind im Kerngebiet die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO sind in den mit MK bezeichneten Baufenstern des Kerngebiets insgesamt mindestens 2.800 m<sup>2</sup> und höchstens 4.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Wohnnutzung zwingend zu realisieren.

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

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Beträgt die festgesetzte GRZ bereits 0,8, sind ausnahmsweise weitere geringfügige Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

### **2.2 Gebäudehöhe (GH)**

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt, der auf einer Höhe von 105,55 m NHN liegt.

### **2.3 Überschreitung der GH**

Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

## **2.4 Nicht-Anrechnen von Tiefgaragengeschossen**

Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen oder Baumassen von Garagengeschossen, die nicht angerechnet werden (§ 21a BauNVO).

## **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

### **3.1 Überschreitung der Baugrenzen**

Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Fläche vor Gebäuden errichtet werden, wenn deren Grundfläche eine Tiefe von max. 2,5 m aufweist. Die Abstandsregeln der Landesbauordnung NRW bleiben unberührt.

## **4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Kerngebiet (MK) sind Stellplätze, Tiefgaragen und oberirdische Garagen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Kerngebiet (MK) sind oberirdische Stellplätze grundsätzlich zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet zulässig; auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

## **5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, wird dahingehend konkretisiert, dass keine Räume innerhalb dieser Fläche zulässig sind, welche nachts von Menschen ständig bewohnt oder dauerhaft genutzt werden.

## **6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr. 25 BauGB)**

### **6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)**

Die Parkanlage T1 ist so zu gestalten, dass die vorhandenen Artenschutzmaßnahmen für die planungsrelevante Art "Haselmaus" erhalten und bei Gestaltungsmaßnahmen ergänzt werden.

Die mit T2 bezeichnete Fläche ist als Wildwiese (ca. 500 m<sup>2</sup>) anzulegen.

## **7. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **7.1 Schalldämmmaß Außenbauteile**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109\* zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren für Vorhaben i.S.v. § 29 BauGB nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln.

\*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018.

## **8. Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)**

### **8.1 Baugrund (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Die nordöstliche Ecke der bebaubaren Flächen liegt im Bereich der verfüllten Goltsteingrube. Aufgrund von unterschiedlichen Auffüllungsmächtigkeiten kann es zu ungleichmäßigen Setzungen kommen. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997 – 1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik soll die Tragfähigkeit des Bodens ermittelt werden und die Gründung darauf hin abgestellt werden. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher

Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Es sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten (ohne zeichnerische Kennzeichnung).

Durch das Plangebiet verläuft eine geologische Störung. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht bekannt. Deshalb wird vom Geologischen Dienst (GD) NRW eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des GD ist diese Störung seismisch nicht aktiv (ohne zeichnerische Kennzeichnung).

## **8.2 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind** (§ 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere 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 – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet eingestuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten (zeichnerische Kennzeichnung).

## **8.3 Bergbauliche Verhältnisse** (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reservegrube“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Mühler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Goltsteingrube“ und „Else“, beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln (ohne zeichnerische Kennzeichnung).

## Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

### 1. Dachbegrünung

Im WA sowie im MK sind alle Dächer mit geringer Neigung als 20 gon zu begrünen. Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von 10 m<sup>2</sup> aufweisen. Die begrünbare Fläche ermittelt sich aus der Brutto-Dachfläche abzüglich von Technikflächen und Wege-, Erschließungs- und Terrassenflächen.

5% der begrünbaren Dachfläche jedes Gebäudes ist mit einer Intensivbegrünung zu versehen. Diese hat durch Pflanzung von Stauden und Gräsern auf einer mindestens 25 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

90% der begrünbaren Dachfläche ist mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Diese hat durch Ansaat einer Grass-Kräuter- oder einer Sedum—Sprossmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Dächer von Nebengebäuden können ausschließlich mit einer Extensivbegrünung versehen werden.

## HINWEISE

### 1. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG Nordrhein-Westfalen).

### 2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein Denkmal gem. § 2 DSchG NRW. Denkmäler entfalten regelmäßig eine Raumwirkung, die bei baulichen Maßnahmen in der engeren Umgebung zu berücksichtigen sind. Die Denkmalpflege ist bei der weiteren Planung der in der Nachbarschaft des ehem. Magazinegebäudes projektierten Neubebauung daher gem. § 9 DSchG NRW einzubeziehen. Dies bezieht sich auf die direkt westlich, nördlich und nord-westlich angrenzenden Gebäude und der Abschnitt der direkt angrenzenden Verkehrsanlage.

### **3. Tiere und Pflanzen**

Zu den Grünflächen hin ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen sollen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) beleuchtet werden.

### **4. Wasserwirtschaft**

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

### **5. Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei baulichen Vorhaben zu beachten. Nach Beendigung des Tagebaus ist ein Anstieg auf ca 100 m ü.NN zu erwarten (3-4 m unter Geländeoberkante). Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sind zu beachten. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

Anfragen für konkrete Grundwasserdaten können an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, gestellt werden.

### **6. Kampfmittelbeseitigung**

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

## 7. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 und den geologischen Untergrundsklassen S (Gemarkung Lucherberg) und T (Gemarkung Lamersdorf)

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen, Kaufhäuser und andere große Gebäude, bzw. Gebäudekomplexe.

## 8. Pflanzlisten

Für die Bepflanzung von Grundstücksflächen wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten naturnahen Arten empfohlen (hauptsächlich zu verwendende Pflanzenarten).

Pflanzliste 1 Bäume Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., STU16/18 cm

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* gewöhnliche Esche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

Sträucher Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60/100 cm

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Coryllus avellana* Hasel
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix caprea* Salweide
- *Sambucus nigra* schwarzer Holunder
- *Spiraea x van houttei* Prachtspiere

Hecken Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60/100 cm (geschnitten)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus silvatica* Rotbuche
- *Ligustrum vulgare* Sp. Liguster
- *Taxus baccata* Eibe

#### Pflanzenliste Kletterpflanzen (zur Mauer-/ Wandbegrünung)

##### selbstkletternd

- *Hedera* i. Sp. Efeu
- *Hydrangea petiolaris* Kletterhortensie
- *Parthenocissus tricuspidata* wilder Wein

##### Mit Kletterhilfe

- *Clematis* i. Sp. Waldrebe
- *Polygonum aubertii* Brautschleier

## 9. Belästigungen und Staubemissionen durch Bergbau

Im Plangebiet kann es wegen des nahe gelegenen Tagebaus temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei eingehalten. Bei ungünstigen Wetterlagen und Betriebssituationen können dennoch Belastungssituationen eintreten, die als störend empfunden werden.



## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) .Landtagsdrucksache 17/2166 vom 13. März 2018 in Verbindung mit Landtagsdrucksache 17/3036 vom 3. Juli 2018.