TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“

Gemeinde Langerwehe – Ortslage Langerwehe

Dezember 2023
Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Löwenkamp & Heinrichs Unternehmensgruppe
Zum Goldesacker 14
52379 Langerwehe

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Sebastian Schütt

i. A. M. Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 19-127

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ umfasst alle zeichnerisch getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der vierten Änderung. Die nachfolgend aufgeführten, textlichen Festsetzungen wurden verändert oder zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen textlichen Festsetzungen sind dem Ursprungsbebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ zu entnehmen.

1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

2 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit den Bezeichnungen „St“ und „Ga“ zulässig.

2.2 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Ga“ zulässig.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

2.4 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Tr“ ist die Errichtung von Terrassen und Treppen zulässig.

3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für die Errichtung von Terrassen, Wegen oder Stellplätzen verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Splitt-, Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Spritzschutzstreifen entlang von Terrassen, sofern diese eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die den vorgenannten Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

3.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ sind mindestens 30 Bäume gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu

erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität von Hst. 3xv, StU 14/16 anzupflanzen.

Pflanzliste A: Bäume, Mindestqualität Hst. 3xv, StU 14/16	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne
Fraxinus excelsior „Nana“	Kugel-Esche
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Schmale Pyramideneiche
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Tilia cordata „Roelvo“	Winterlinde

4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 20° zulässig.

4.2 Sofern die Dachflächen des höchsten Gebäudeteiles eines Wohngebäudes nicht durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien überdeckt sind, sind sie mit einer ganzflächigen Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 12,0 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, mindestens extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.

4.3 Die Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

   Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Erdbebengefährdung*

   Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

   Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

   Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

3. *Ingenieurgeologie*

   Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. *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.

   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. *Sümpfungsmaßnahmen*

   Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

6. *Bergbau*

   Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle, Galmei, Blei- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ sowie Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft-Erweiterung". Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung" ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes „Zukunft-Erweiterung“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

7. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdient zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt keine Hinweise auf Bombenblindgänger/Kampfmittel. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).