

Bebauungsplan Nr. 41: Linnich – „Place de Lesquin“ – 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

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

- 1.1. MI: Mischgebiet
Allgemein zulässig gem. § 6 BauNVO sind:

Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr.3 Einzelhandelsbetriebe
Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO sind:

Schank- und Speisewirtschaften,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen und
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO ist Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen in m über NHN. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10 % der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Längsseite aufgestellt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

- 3.1 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

15.02.2022

3.2 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis max. 3,00 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der Gebäudeseite nicht überschritten werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Private Stellplätze sind ausschließlich innerhalb einer Tiefgarage zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Schallschutz für gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone). In der mit einer „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Fläche sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen gebäudegebundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) in den Obergeschossen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgerausche um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV Tags sichergestellt werden kann.

5.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109:
 Im gesamten Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die dem Lärmpegelbereich III-V der DIN 4109 entsprechenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. Unterrichtsräume $R'_{w,res}$ [dB]	Bürräume $R'_{w,res}$ [dB]
I	Bis 55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 1409 des gesamten Außen-seitenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung und ähnliche)

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 bzw. 25a BauGB)

6.1 Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Dichter Baumbestand darf ausgelichtet werden, wenn ein landschaftspflegerisches Fachgutachten nachweist, dass dies der Wuchsförderung der verbleibenden Bäume dient.

7. Hinweise

1. **Bodendenkmale**
Sollten bei Erdingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthoftstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.
2. **Versorgungsleitungen**
Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.
3. **Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 49 (4) Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 freigestellt hat.

Nach DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt 138) kommen für Versickerungsanlagen grundsätzlich Lockergesteine mit kt,u - Werten von 1×10^{-6} m/s bis 5×10^{-3} m/s in Frage. Ferner müssen Versickerungsanlagen so konzipiert werden, dass deren Sohle mindestens 1,0 m oberhalb des zu erwartenden mittleren Grundwasserhochstandes liegt.

Die in den Sickerversuchen ermittelten kt,u - Werte liegen oberhalb des unteren Richtwertes des DWA-Regelwerkes, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den sandig-kiesigen Rurterrassenböden prinzipiell möglich ist.

Die vorhandenen Auffüllungen sind aufzunehmen und durch unbelastete durchlässige Kiese zu ersetzen. Die unterlagernden Hochflutlehme müssen nicht vollständig ausgetauscht werden. Hier genügt es erfahrungsgemäß, die Ableitung des durch den Oberboden der Mulde abgesickerten Niederschlagswassers über sogenannte Kiesdurchstiche in die versickerungsfähigen Schichten (Rurterrasse) durchzuführen. Die Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung innerhalb der vorhandenen Auffüllungen sicher ausgeschlossen werden kann.

4. **Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KDB zu beachten.

5. **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz**
Die Baumfäll- und Pflegearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchzuführen.

Hohe Bordsteinkanten, die Amphibien direkt zum nächsten Straßenablauf leiten, sind zu vermeiden; ggf. sind die Bordsteinkanten abzuschrägen, damit sie für Amphibien kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Für Straßenabläufe sind zusätzlich Abdeckungen mit besonders engen Schlitzen zu verwenden.

Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind tierfreundliche Lampen zu verwenden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

Sofern der Beginn der Bodenarbeiten während der Brutzeit erfolgt, muss vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden. Sollten Nester vorhanden sein, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Arten.

Rohbauten als potentielle Quartiere für Fledermäuse (insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus): Zur kritischen Zeit (Spätsommer) sind Bauten geschlossen zu halten, offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind zu vermeiden.

6. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage spätere Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Verdichtungen bei bisher unverdichteten Böden sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen. Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass der Oberboden Bauschutt, Aschen und Schlacken enthalten und dadurch erhöhte Stoffgehalte aufweisen kann. Auch ist mit ehemaligen Bombentrichtern zu rechnen, die später mit Abfällen verfüllt worden sein können. Sollten sich bei Eingriffen in den Boden im Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Herr Michael Krämer, Tel. 02421/22-2668) unverzüglich zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

7. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der DIN 4149:2005-04 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen ist die Tabelle 8 in der DIN 4149:2005-04 zu berücksichtigen.

8. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode / „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der NIN 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 einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

9. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Dies ist vor allem durch den nahen Tagebau derzeit beeinflusst. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiedereinstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

15.02.2022

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.