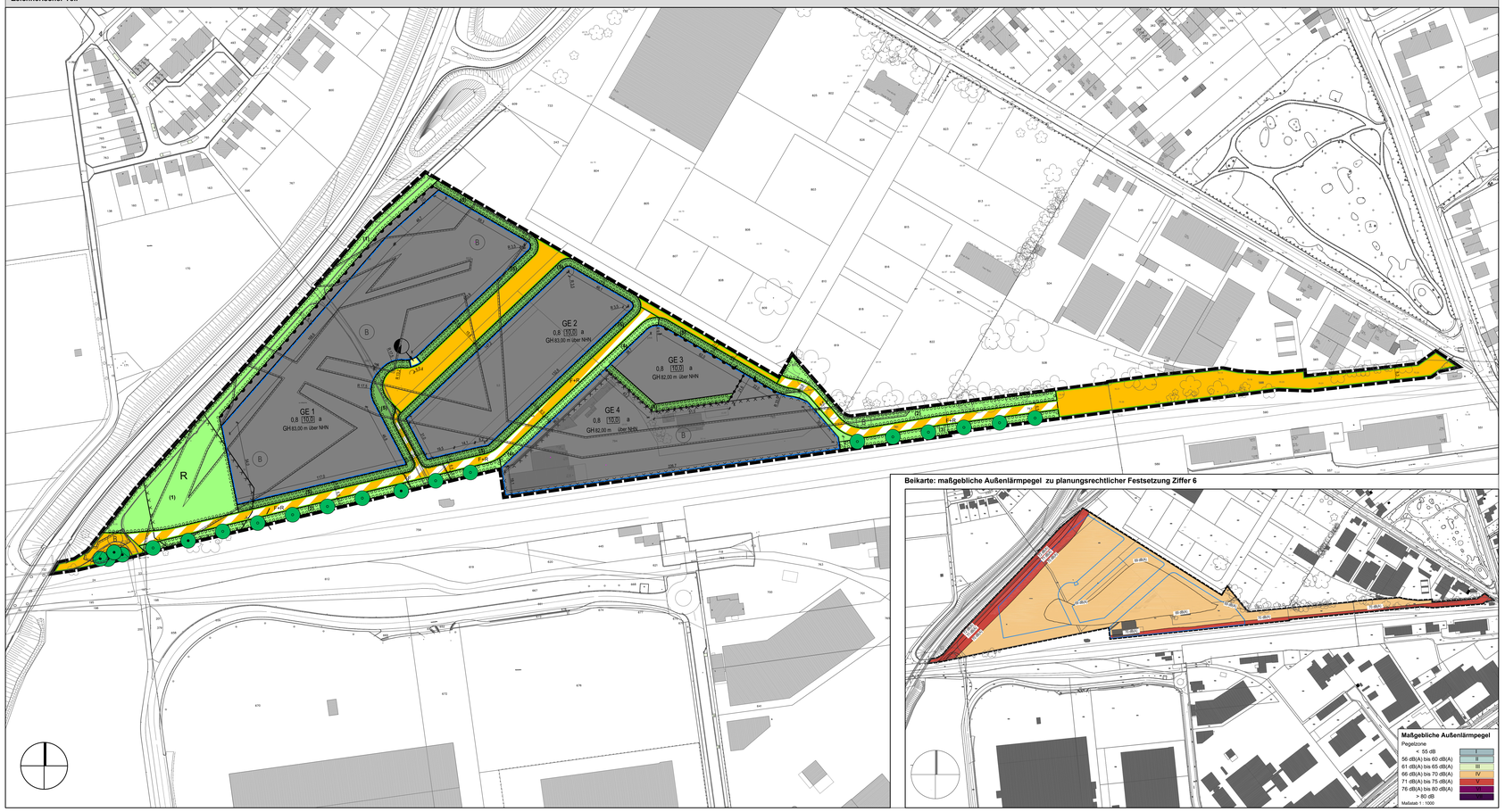
Stadt Mönchengladbach

Bebauungsplan Nr. 808/W „Südliche Käthe-Höffkes-Straße“ (Entwurf)

Stadtbezirk West - Rheindahlen-Mitte,
Gebiet zwischen B 57, Bahntrasse
und Käthe-Höffkes-Straße

Zeichnerischer Teil



Beikarte: maßgebliche Außenlärmpegel zu planungsrechtlicher Festsetzung Ziffer 6

Textlicher Teil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 (5) BauNVO die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (nicht in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der in Ziff. 1.1.5 genannten Verkaufsstellen
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nicht zulässig;

Logistikbetriebe, Speditionen bzw. Transport- und Lagerbetriebe

1.1.5 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Verkaufsstellen (Annexhandel) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb stehen und deren Summe an Verkauf- und Ausstellungsflächen deutlich untergeordnet unter der Größe der Geschossfläche des gewerblichen Betriebes liegt.

1.1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs.5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die auf Grund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen I bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung nach § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Betriebsbereiche i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen die angemessenen Abstände gewahrt wurden und der Nachweis erbracht wird, dass durch Ansiedlung der Betriebsbereiche kein planerischer Konflikt i. S. d. § 50 Abs. 1 BImSchG hervorgerufen wird.

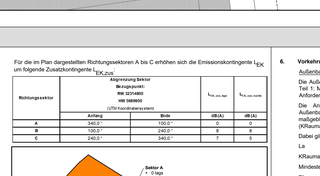
2. Gliederung von Gewerbegebieten gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB

In den Teilflächen der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ in dB (A)	$L_{EK, nachts}$ in dB (A)
GE 1	58	45
GE 2	59	45
GE 3	57	41
GE 4	57	41

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,Zus}$:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW 3211400 HW 5689650 (UTM-Koordinatensystem)		$L_{EK, zus, tags}$	$L_{EK, zus, nachts}$
	Anfang	Ende	dB(A)	dB (A)
A	340,0 °	100,0 °	0	0
B	100,0 °	240,0 °	8	8
C	240,0 °	340,0 °	7	5



Zusatzkontingente in Sektoren

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für Immissionsorte in jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$ zu ersetzen ist.

3. Bauweise gemäß § (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) und (4) BauNVO

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

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

4.1 Die Gebäudehöhen (GH) werden gemessen in Meter über Normalhöhennull (NHN).

4.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ausnahmsweise um max. 2,0 m überschritten werden. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und erforderliche Maß zu beschränken. Aufzugsüberfahren, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind mindestens um das Maß ihrer Höhe (gemessen ab Oberkante Dachhaut) von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen- und Stellplätze sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Außenbauteile schutzbedürftiger Räume

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) sind gemäß den in Kapitel 7 dieser DIN aufgeführten Anforderungen auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (La) und der Korrekturwerte der unterschiedlichen Raumarten (KRaumart) nach der Gleichung: R'w,ges = La - KRaumart

Dabei gilt:

La = siehe Beikarte in der Planzeichnung zum Bebauungsplan

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

KRaumart = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

R'w,ges = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

Wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere La (ermittelt gemäß DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der R'w,ges herangezogen werden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind Fuß- und Radwege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche dient der Oberflächenentwässerung und der Retention von Niederschlagswasser (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10). Hierzu erforderliche Befestigungen sind ebenfalls zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Zuwegungen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind zur Befestigung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig. Ausgenommen davon sind Altlastenverdachtsflächen.

9. Pflanzvorschriften gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) sowie (6) BauGB

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der gemäß § 9 (1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens vier groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ausbildung der Baumscheiben müssen ein Einbringen von mindestens 12 m² durchwurzelbarer Grundfläche und der Anschluss an die darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) sind mindestens 20 groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die vertiefenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) ist unversiegelt als Vegetationsfläche mit Sträuchern gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Dabei gilt:

La = siehe Beikarte in der Planzeichnung zum Bebauungsplan

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

KRaumart = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

R'w,ges = 30 dB für Büroräume und Ähnliches

Wird im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere La (ermittelt gemäß DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, können diese zur Ermittlung der R'w,ges herangezogen werden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retention“ sind Fuß- und Radwege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

Die öffentliche Grünfläche dient der Oberflächenentwässerung und der Retention von Niederschlagswasser (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 10). Hierzu erforderliche Befestigungen sind ebenfalls zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Zuwegungen, Fußwege und Aufenthaltsbereiche

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind zur Befestigung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Sickerpflaster, Rasengittersteine etc.) zulässig. Ausgenommen davon sind Altlastenverdachtsflächen.

9. Pflanzvorschriften gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und b) sowie (6) BauGB

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Innerhalb der gemäß § 9 (1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens vier groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ausbildung der Baumscheiben müssen ein Einbringen von mindestens 12 m² durchwurzelbarer Grundfläche und der Anschluss an die darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) sind mindestens 20 groß- oder mittelkronige Bäume gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die vertiefenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) ist unversiegelt als Vegetationsfläche mit Sträuchern gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Einfriedungen sind mit einheimischen Laubgehölzen gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zwischen den zu pflanzenden Bäumen und Regen- und Schmutzzwasserkanälen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Ergänzend dazu sind die Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (4) zu 50 % mit standortheimischen Sträuchern (2x verpflanzt, Wuchshöhe 80-100 cm) oder Heckenpflanzen (Heister, 3 x verpflanzt, Wuchshöhe 150-175 cm) entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der zu pflanzenden Heister beträgt 10 %. Die vertiefenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

9.3 Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen und in der nachfolgenden Pflanzperiode durch Gehölze entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste (groß- oder mittelkronige Bäume) zu ersetzen.

9.4 Private Grünstreifen

Die Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (3) sind je angefangene 20 m Grundstückstiefe mit einem großkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zwischen den zu pflanzenden Bäumen und Regen- und Schmutzzwasserkanälen ist ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

Ergänzend dazu sind die Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger für die Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (4) ist anzupflanzen 10 m Grundstückstiefe mit einem großkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Bäume sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die vertiefenden Flächen sind mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen.

9.5 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Innerhalb der Gewerbeflächen GE 1 bis GE 4 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer extensiv zu pflegenden Blumen- oder Kräuterwiese zu begrünen oder mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Erschließungs- und Lagerflächen.

Je angefangene 500 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzende Bäume auf Stellplatzflächen sind anzurechnen.

9.6 Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind je 10 Stellplätze mit einem mittelkronigen Baum entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen ein Einbringen von mindestens 12 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen.

9.7 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind dauerhaft, mindestens extensiv mit einer standortgerechten Vegetation auf geeignetem Substrat zu begrünen.

Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Flächen für Aufzugüberfahren, Treppenhäuser, notwendige technische Aufbauten, Lichtkuppeln und Entlüftungsrohre sowie zur Wartung erforderliche Zuwegungen. Aufgestandete Photovoltaikanlagen sind zulässig.

10. Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung F + R sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger für die Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) ist mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger für die Sicherung der Ver- und Entsorgung sowie der dafür notwendigen baulichen Anlagen zu belasten.

11. Bedingt schiebendes Baurecht gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 4 sind gem. § (2) Nr. 2 BauGB in den gem. § (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Flächen bis zum Abschluss archäologischer Grabungen und Dokumentationen und der damit verbundenen schriftlichen Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) - Bonn - bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Für notwendige Grundstückszufahrten und -zugänge dürfen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (5) auf einer Breite von insgesamt nicht mehr als 7,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Einfriedungen

1.1 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste und/oder blickdurchlässige Zäune mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig.

1.2 Grundstückseinfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen an Hauptgebäuden (Hauptbaukörpern) sind jeweils auf max. ein Drittel der Fassadenfläche und der Fassadenbreite zulässig.

2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika sowie Dachwerbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie rotierende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.4 Freistehende Werbeanlagen (bspw. Fahnen, Pylonen und Stelen) dürfen nur in einer Höhe von bis zu 10 m errichtet werden.

3. Fassadenmaterialien (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind nur Fassadenmaterialien mit einem Albedo-Wert (Grad der Reflexion) zwischen 0,4 und 0,7 zulässig.

III. KENNZEICHNUNGEN

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

1. Entbebengefährdung

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird aufgrund der Lage innerhalb der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentauffüllung) das gesamte Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten (DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten Bem. DIN EN 1998 „Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben“).

2. Altlastenverdachtsflächen

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bei Aushubmaßnahmen ist damit zu rechnen, dass verunreinigte Böden angetroffen werden, die Arbeitsschutzmaßnahmen erforderlich machen und erhöhte Entsorgungskosten bedingen können. Daher ist bei Eingriffen in den Untergrund eine fachgutachterliche Baubegleitung unerlässlich. Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten bzw. dem Beginn sind grundsätzlich mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Mönchengladbach Rücksprache zu halten.

IV. HINWEISE

1. Archäologie

Bei Bodeneingriffen auf Flächen mit der Umgrenzung „B“, auf denen mit der Aufdeckung von Bodendenkmälern zu rechnen ist, sind eingehende Bauanträge und/ oder Bauvoranfragen durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach an das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) zu richten.

Für die übrigen, über die bekannten Befunde hinausgehenden Flächen, sind archäologische Fundmeldungen nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen archäologische Substanzen (Bodendenkmäler) aufgedeckt werden. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist gemäß § 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NRW verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Mönchengladbach oder dem Denkmalfachamt des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Xanten) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf den § 27 DSchG NRW (Kostenträgung und Gebührenfreiheit) wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei Erdeingriffen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR), 53115 Bonn, Endenicher Straße 133, Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden oder -befunden die erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen durchzuführen. Entsprechende Bauanträge und/ oder Bauvoranfragen sind dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (ABR) zur Kenntnis zu bringen.

2. Erdwärme / Altbaustoffe

Der Entzug von Wärme durch das in das Erdreich und/oder Grundwasser eingebrachten Erdwärmesondenrohrkollektoren sowie die Entnahme und Wiedereinleitung von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

Die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (Recycling-Baustoffe) und industriellen Prozessen (z.B. LD-Schlacke, Elektroofenschlacke u.a.) im Straßen- und Erdbau bedarf ebenfalls einer wasserbehördlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Mönchengladbach.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Es besteht der konkrete Verdacht auf Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkrieges.

Es wird daher eine Überprüfung der Flächen im Plangebiet auf Kampfmittel empfohlen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland zu entnehmen.

4. Militärische Flugsicherung

Bei Bauvorhaben (Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen oder untergeordnete Gebäudeteile), die eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Gründen der militärischen Flugsicherung das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in Bonn zu beteiligen.

5. Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im sümpfungsbeeinflussten Bereich des Tagebaus Garzweiler II. Die Sümpfungsauswirkungen äußern sich sowohl durch Grundwasserabsenkungen im obersten Grundwasserstockwerk als auch durch Druckentlastungen in tiefen Schichten unterhalb der Braunkohlenflöze. Hierdurch ausgelöste Bodenbewegungen entlang tektonischer Verwerfungen konnten im Plangebiet bislang nicht nachgewiesen werden, können jedoch für die Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des zukünftigen Bergschadenspotentials sind Auskünfte bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW einzuholen.

Eine künftige Zunahme der tagebaubedingten Grundwasserabsenkungen kann nicht ausgeschlossen werden, ebenso wenig ein nach Tagebauende einsetzender Grundwasseranstieg. Hinsichtlich dieser wasserwirtschaftlichen Zusammenhänge können im Vorfeld konkreter Bauwerks-/Wegeplanungen Auskünfte beim Erftverband eingeholt werden.

Das Plangebiet liegt über dem Erlaubnisfeld „Rheinland“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für eine Bebauung oder für Bauvorhaben ergeben sich hieraus nicht. Nach den vorliegenden Unterlagen hat in diesem Bereich kein Bergbau stattgefunden und es sind auch keine bergbaulichen Tätigkeiten geplant.

6. Schädliche Bodenveränderungen

Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowohl gegen die Beeinträchtigung der Bodenfunktion nach BBodSchG und LBodSchG als auch durch den Eintrag von gefährlichen Stoffen zu treffen. Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei organoleptischen Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) der Stadt Mönchengladbach unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können z.B. geruchlicher und/oder farblicher Art sein, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch Versickerungen von Treibstoffen oder Schmiermitteln) oder durch strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch Einlagerung von Altölen). Vor Beginn der vorgenannten Arbeiten bzw. dem Baubeginn ist mit der UBB der Stadt Mönchengladbach Kontakt aufzunehmen.

7. Grundwassernutzung

Aufgrund einer Altlastenverdachtsfläche wird eine Grundwassernutzung zur Trinkwasserförderung aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

8. Überflutungsschutz

Es wird empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kellerausfahrtstreppen, -fenster, -lichtschächte, Garagen), vor Überflutungen und Vernässungen durch Regenwasser, auch bei Starkregenereignissen, zu schützen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass das anfallende Regenwasser, auch im Falle eines Starkregenereignisses, ordnungsgemäß beseitigt wird, um Beeinträchtigungen außerhalb des Plangebietes durch Überflutungen und Vernässungen zu vermeiden. Informationen über die bei Starkregenereignissen betroffenen Flächen können der „Hinweiskarte Starkregengefahren für NRW“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) entnommen werden.“

9. Nierserband

Bei der Ansiedlung oder Erweiterung von abwasserintensiven Betrieben ist rechtzeitig der Nierverband Vereen zu beteiligen (Nierverband, Abteilung Abwasser, Postfach 10064, 41708 Viersen).

10. Natur- und Artenschutz

Um Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, wird auf folgende Regelungen hingewiesen:

Fäll- und Rodungsarbeiten

Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Da nicht auszuschließen ist, dass in vorhandenen Baumhöhlen anzutreffen sind, die geschützten Vogel- und Fledermausarten als Brut- und Lebensstätte dienen, sind zur Fällung vorgesehene Bäume vor deren Beseitigung auf solche Baumhöhlen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu überprüfen.

Erschließung der Ackerflächen

Die Erschließung der Ackerflächen darf nur außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar beginnen. Sollen dies nicht möglich ist, müssen Bruten verhindert oder durch eine Begehung vor dem Beginn der Erdarbeiten ausgeschlossen werden.

Beleuchtung

Bei der Beleuchtung von Baustellen, Neubauten und Wegen im Gebiet sollte auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und attraktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V. a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der benachbarten Grünflächen und ins Offene durch in Baulücken des UG.

Vermeidung von Vogelschlag und Tierfallen

Um das Risiko von Vogelschlag zu verringern, sollte die freie Durchsicht durch Glasfassaden möglichst reduziert werden und gering spiegelndes Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % verwendet werden sowie die nächtliche Beleuchtung von großflächigen Glasfassaden vermieden oder stark reduziert werden. Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Mönchengladbach (UNB) bietet darüber hinaus umfangreiche Informationen für eine vogelfreundliche Glasfassaden.

Im Rahmen der Verkehrssicherlung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) verhindert werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken.

11. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Mönchengladbach (Baumschutzsatzung) vom 26.10.2006.

12. Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der B 57 bedürfen gemäß § 9 (6) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen. NRW), Regionalniederlassung Niederrhein.

13. Löschwasserentnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass