

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C11



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

September 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

RLI Düren GmbH

Lohenstr. 13

82166 Gräfelting

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-027

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die derzeitige Geländehöhe. Diese wird auf durchschnittlich 103,50 m über NHN festgesetzt.

2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 2.1 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze vorrangig zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- 2.2 Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Unterbrechung durch die Anlage einer Feuerwehrezufahrt ausnahmsweise zulässig, sofern die Zufahrt eine Fläche von 60 m² nicht übersteigt.

HINWEISE

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

2. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Baugrund

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. 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 einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. Denkmalbereich

Innerhalb des Plangebietes ist eine römische Siedlungsstelle bekannt. Funde sind im Rahmen der Baumaßnahme fachmännisch zu entnehmen, zu archivieren und langfristig zu sichern. Die Weisungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

5. Artenschutzmaßnahmen

M1: Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG sind Rodungsarbeiten und die Baufeldräumung in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu terminieren.

M2: Erhalt von Gehölzstrukturen

Für alle Vegetationsflächen gilt der Grundsatz zum Erhalt von vorhandenen Strukturen. Der Erhalt vorhandener Baum- oder Gehölzhecken sowie Wald besitzt stets Priorität vor der Rodung und Neupflanzung.

CEF1: Vermeidung Lichtverschmutzung Baufeld

Die im Artenschutzgutachten definierten Beleuchtungs-/Dunkelbereiche sind verbindlich zu übernehmen. Die Einhaltung ist nach Abschluss der Baumaßnahmen einmalig durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen und auch während der Baumaßnahme bindend. Die Überprüfung ist zu protokollieren und der Genehmigungsbehörde gegenüber zu dokumentieren.

CEF2: Vermeidung Lichtverschmutzung Ostgrenze und Nordostecke

Ein dauerhafter Schutz vor Lichtverschmutzung der als Fledermaus-Flugstraße identifizierten Gehölzhecke Ost ist zu gewährleisten. Neben der Beachtung weiterer Vorgaben ist dazu innerhalb der Vegetationsfläche zwischen der Hauptzufahrt Ost und der Parkplatzanlage eine bei Pflanzung bereits min. 1,50 m hohe heimische Hecke (oder baulicher Blendschutz) zu pflanzen. Für die Hecke ist durch natürlichen Zuwachs eine Endwuchshöhe von min. 2,00 m anzustreben. Zudem ist das Quergefälle der Straße zu gewährleisten, dass die vor dem Gebäude stehenden LKW eine nach Ost abwärts leuchtende Beleuchtungsposition einnehmen. Dies wird bei Beachtung der allgemeinen Regeln der Baukunst (Gefälle nicht zum Gebäude) ohnehin gewährleistet.

CEF3: allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.

6. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Roer-Gau 4“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln und über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clausthal“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

7. Sümpfungmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

9. Grundwassermessstelle

Bei der nachrichtlich in den Plan übernommenen Grundwassermessstellen handelt es sich um eine aktive oder inaktive Grundwassermessstelle des Landesgrundwasserdienstes. Die Zugänglichkeit aktiver Grundwassermessstellen und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwassermessstellen können die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors von Baumaßnahmen eine Grundwassermessstelle liegen, ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufzunehmen. Weitere Informationen werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt (E-Mail: grundwasserstand@lanuv.nrw.de).

10. Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans treten flurnahe Grundwasserstände auf. 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.

11. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 56 ausgeschlossen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 9 FStrG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Bundesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

12. Angrenzende Waldflächen

Das Plangebiet grenzt im Westen an bestehende Waldflächen. Auf die möglichen Beeinträchtigungen durch Schatten- und Laubwurf sowie eventuell auftretende Gefahren durch herabfallende Äste, umstürzenden Bäume sowie auf die Waldbrandgefahr wird hingewiesen.

13. Schutz vor Bodenverdichtung

Im Rahmen der Bauphase sind unnötige Bodenverdichtungen der verbleibenden unversiegelten Flächen, beispielsweise durch Baustellenfahrzeuge, zu vermeiden.

14. Humose Böden

Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

15. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebau Inden

Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebssituationen Belastungssituationen hervorrufen.