

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

**Zum Bebauungsplan Nr. H06**

**„Auf'm Oresfeldchen“**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Krauthausen**

Juli 2023

Entwurf zur Offenlage

## **IMPRESSUM**

Auftraggeber:

**Gemeinde Niederzier**  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 21-051

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
- 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- 2.4 Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Diese darf bis zu 0,50 m über den festgesetzten Höhenbezugspunkten der Verkehrsfläche liegen.
- 2.5 Zur Festlegung der OKFF ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 ist durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig,

sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

#### **4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

- 4.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 4.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 4.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
- 4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen“ zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.
- 4.6 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

#### **5. Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Kindergarten“ und „Feuerwehr“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die den jeweiligen Zwecken dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.

#### **6. Zulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 6.2 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.
- 6.3 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

## 7. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)

- 7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.
- 7.2 Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Mäusebussards sind 2 Stück artgerechte Fortpflanzungsstätten (Kunsthörste) im ungestörten Umfeld des Plangebietes (z.B. die Baumreihe entlang der Aachener Straße) anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Für den Fortfall eines potenziellen Baumquartiers sind 5 Stück artgerechte Fledermausquartiere in der verbleibenden Baumreihe an der Aachener Straße zu montieren und dauerhaft zu erhalten.
- 8.3 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

## 9. Flächen, die von Bebauung dreizuhalten sind; hier: tektonische Störung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig. Mögliche zulässige Nutzungen sind u.a. Grün- und Verkehrsflächen oder Spielplätze.

## 10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG“ zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden

Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis/Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung von Gebäuden eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

## 11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 11.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung 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). Die Regelungen unter 8.3 bleiben hiervon unberührt.
- 11.2 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum- und/ oder Strauchhecke aus einheimischen Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von mindestens 3,0 m aus Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste A: Sträucher Mindestqualität: 2 x verpfl., H 100-150 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Haselnuss	Corylus avellana

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung Mindestqualität: Container, H 100 -150 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bruch-/Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Vogelbeere / Eber- esche	<i>Sorbus aucuparia</i>

- 11.3 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ M2 sind lebensraumtypischen Bäume und Sträucher der Pflanzlisten C und D anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste C: Sträucher Mindestqualität: 2 x verpfl., H 100-150 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Pflanzliste D: Laubbäume II. Ordnung Mindestqualität: HSt, 3xv, mit Drahtballierung StU 14-16 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

## 12. Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unter den Ziffern 8.1 und 8.2 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Ersatzquartiere geschaffen wurden. Es ist zudem gutachterlich zu prüfen, ob die Quartiere als Ersatznahrungshabitat angenommen wurden.

### 13. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 13.1 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
- 13.2 Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- 13.3 Die ebenerdigen Stellplätze sowie die sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 und WA2 sowie innerhalb der „Flächen für Gemeinbedarf“ sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 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. *allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung*

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

Hierzu ist zu beachten:

- Dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.
- Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermaus-freundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

### 3. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Walter“ und „Martin“, die sich im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, befinden.

### 4. *Erlaubnisfelder*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft, in Köln. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.

5. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte 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.

6. *Militärisches Fluggebiet*

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Militärflugplatzes Flugplatz Geilenkirchen. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

7. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149:2005, 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.

8. *Baugrund*

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9. *Schutz des Mutterbodens*

Zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Beim Umgang mit Bodenbewegungen gemäß der DIN 18915 – 2018-06 sind baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) grundsätzlich durch fachgerechten Umgang zu minimieren.

10. *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 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

11. *Verkehrsemissionen*

Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 56 auch künftig nicht. Zusätzlich bestehen keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der B 56. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen / der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

12. *Bodendenkmäler*

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. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

13. *Baugrundverhältnisse*

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.

14. *Ausgleich*

Das ökologische Defizit in Höhe von 18.736 Ökopunkten wird auf den Ökokonten "Oberzier -Auf der Jülicher Straße" und "Ellebach - Jülich" geführt durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft ausgeglichen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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. 1802)
- 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)
- 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. 1086)