

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN B22 „SIEFSTRASSE“



GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSTEIL OBERZIER
-ENTWURF-

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die maximale Gebäudehöhe 12 m nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1 Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude im WA1 sind giebelständig zur Erschließungsstraße anzuordnen, d.h. die Firstlinien und die Trauflinien sind orthogonal zur Straßenbegrenzungslinie dieser Straße auszurichten.

3.2 Stellplätze und Garagen im WA-Gebiet (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Carports zählen zu Garagen. Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der mit Ga/St gekennzeichneten Fläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.

3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)

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.

3.5 Überschreitung der hinteren Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

5 Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen des Uferrandstreifens sind nicht zulässig.

II Hinweise

Gewässerschutz

- Zum Schutze des Baches sind die Bauarbeiten aus Richtung des Grundstückes auszuführen und nicht von der Bachsohle oder vom gegenüberliegenden Ufer.
- Die Vermeidung von Trübung des Gewässers und/oder Betonschlammeinträgen sind oberstes Gebot: Beispielsweise dienen Strohballen zum ausfiltrieren der Schwemmstoffe. Ein Beregnen bei den Abbrucharbeiten dient dazu den Stofftransport durch die Luft zu vermeiden.
- Es werden keine toten Baumaterialien aus dem Gewässer herausgenommen oder nach Bauende hineingebracht.
- In der Ausschreibung wird der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Schmier-, Treibstoffe, Lösungsmittel, Farben etc.) festgeschrieben.
- Unter anderem ist folgende Richtlinie zu berücksichtigen: Ministerium für Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen: Richtlinie für die naturnahe Entwicklung von Fließgewässern in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf, 2010.
- Das Plangebiet liegt in der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Niederzier-Hambach.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der Antrag auf Kampfmitteluntersuchung erfolgt über ein entsprechendes Formular auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf und ist über das Ordnungsamt der Gemeinde Niederzier zu stellen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und zur weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin zu vereinbaren.

Erdarbeiten

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich zur Kampfmitteluntersuchung eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Bodendenkmale

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.

Tektonik

Die Planfläche befindet sich westlich der seismisch aktiven Störung Rurrand-West.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides Az.: 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 Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

Baugrund

Den durch das Gewässer Ellebach wasserbeeinflussten Baugrund bilden anthropogene Auffüllungen über der Hauptterrasse. Die Baugrundeigenschaften, insbesondere das Trag- und Setzungsverhalten, sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bergwerksfeld Horrem 34

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 34“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem 34“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Auegebiet und humose Böden

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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.

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, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, 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.

Grundwasserverhältnisse

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.