TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36

„Feuerwehr und Bauhof“

Landgemeinde Titz – Ortslage Titz

Dezember 2020
Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

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. Sebastian Schütt

i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 20-093

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen, dem Katastrophenschutz und dem gemeindlichen Bauhof dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleiden mit Duschen und Schwarz-Weiß-Bereichen, Schulungs-, Büro- und Seminarräume, Sozialräume sowie Lagerflächen, Stellplätze und Aufstellflächen.

1.2 Im Gewerbegebiet GE sind die allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 8 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.2 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

2.3 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen im SO1 sowie im GE dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur regenerativen Energie um maximal 2 m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

3.1 Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Kinderbetreuung dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen

insbesondere Gruppen- und Ruheräume, Ess- und Kochbereiche, (Außen-)Spiel- und Therapieflächen sowie Stellplätze.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen, sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Hierbei ist die konkrete plangegebene Vorbelastung durch das Sondergebiet „Feuerwehr und Bauhof“ zu berücksichtigen, welche mittels einer lärmtechnischen Prognose dieser Untersuchung ermittelt wurde (Berichtsnummer 20180514-1).

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
		tags	Nachts
GE	1250	74,3	58,3

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006). Für die dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren im GE

Bezugspunkt A/B X=32319890,22 Y=5654346,43	Zusatzkontingente in dB(A)	
Richtungssektor	tags	Nachts
A: 281°/31°	4	4
B: 31°/281°	0	0

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „FB1“ ist eine mindestens 1,0 m breite geschnittene Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100) gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „FB2“ ist flächendeckend eine standortgerechte Gras-/Kräutereinsaat vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig. Die Anlage von Zuwegungen ist zulässig.

7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind flächendeckend mit einer standortgerechten Gras-/Kräutereinsaat anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Gestalterische Festsetzungen

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

8.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.

8.2 Im SO2 ist zusätzlich die Errichtung eines Feuerwehrturms zulässig, bei welchem die maximal zulässige Dachneigung ausnahmsweise überschritten werden darf.

8.3 Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreieck übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

HINWEISE

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

2. *Anlagen der Außenwerbung*

Gemäß des § 28 StrWG NRW dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außerwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Werbeverbotszone). Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG). Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. floureszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

3. *Artenschutz*

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durch-geführt werden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

4. *Baugrund und Tektonik*

Das Plangebiet wird im Süden und Norden von Nordwesten nach Südosten von Störungen gequert, die dem System Lövenicher Sprungs angehören. Der Baugrund ist objektbezogen zu bewerten.

5. *Bergwerksfelder*

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Titz 4“ und „Mündt 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

6. *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.

7. *Emissionskontingente*

Die durch die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, Herzogenrath, Berichtsnummer 20180514-1, vom 14.06.2018 ermittelten

Emissionskontingente für die Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben durch Gutachten nachzuweisen.

8. Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Humose Böden

Innerhalb des gesamten Plangebietes befinden sich Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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. 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 18 196 "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.

10. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Teilfläche auf die Existenz von Kampfmitteln untersucht. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Die Flurstücke 2, 6 und 10 der Gemarkung Titz, Flur 41 wurden nicht untersucht. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bez. Düsseldorf http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f__r_Baugrundeingriffe.pdf).

11. 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.

12. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer klassifizierten Straßen (L 241). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 241. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)