

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zum Bebauungsplans Nr. 43

„Sportlerheim Rödingen“



Landgemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Juni 2021

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. Jens Döring

Projektnummer: 20-069

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,50 m festgesetzt.
- 1.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
- 1.3 Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des Plangebietes auf 80,5 m üNN festgesetzt.
- 1.4 Die untere Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudetiefe (GT). Die GT wird definiert als der jeweils tiefste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage. Fundamente, Leitungen und Kanäle sind als Teil der baulichen Anlage zu verstehen.
- 1.5 Innerhalb der Baugrenzen darf die GT die bestehende Geländehöhe um maximal 80 cm unterschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1 m wird zugelassen, sofern öffentliche Belange und sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.
- 2.2 Nebenanlagen sowie flächenhafte (Teil-)Versiegelungen in Form von (Sport-)Plätzen, Spielfeldern, Zuwegungen und Container zur Unterbringung von Geräten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Flächen für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Sportanlagen dient der planungsrechtlichen Absicherung des Sportplatzes. Die Sportanlagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Sportanlagen“ zulässig. In ihr sind die folgenden baulichen Anlagen allgemein zulässig:

- Sportplätze aus wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien wie beispielsweise Naturrasen.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind ausschließlich in den „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung eines Sportplatzes sowie verschiedener freiraumgebundener Freizeitanlagen. In ihr sind die folgenden baulichen Anlagen allgemein zulässig:

- Sportplätze aus Naturrasen als Hauptanlagen,
- Den Hauptanlagen dienende und sie ergänzende Nebenanlagen (z.B. Beleuchtungsanlagen, Sport- und Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Vereins- oder Sportlerheime, Erschließungsanlagen wobei Stellplätze nur in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig sind).

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste: Laubbäume	
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Spitzahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Wildapfel</i>	<i>Malus communis</i>
<i>Stieleiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Vogelkirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Wildbirne</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Winterlinde</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Sommerlinde</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>

Tabelle 1: Pflanzliste

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

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

Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In den „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ sind die Bepflanzungen ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8. Gestalterische Festsetzungen

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

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

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. *Bergbau*

Das Vorhaben liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Horrem 41", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. *Grundwasserverhältnisse*

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 –2000 – 1) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4. *Erdbebengefährdung*

Der Gemäß DIN 4149:2005 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S 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.

5. *Mutterboden*

Der 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.

6. *Verkehrsemissionen*

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe klassifizierter Straßen (L 12 und L 213). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 12 und/oder der L 213. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

7. *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.

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)