

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 61** **„Bankdienstleister an der Johannesstraße“**



**Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren**



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

*Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche des jeweiligen Grundstücks.*

### 2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

*2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.*

*2.2 Garagen und Carports sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig.*

### 3. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

*In dem Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat.*

## HINWEISE

### Externe Ausgleichsmaßnahmen

*Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit in Höhe von 4.387 Ökopunkten wird über die bereits durchgeführten Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche „Kirchhover Bruch 1“, Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 65 erbracht.*

### Bergbau

*Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 245". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Im Planungsbereich ist kein Steinkohlenbergbau umgegangen. Es ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Gebiet zu rechnen.*

*Eigentümer des Bergwerksfeldes "Union 245" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.*

### Erdbebengefährdung

*Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein Westfalen, 1:350.000 (Karte zur DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 und der Untergrundklasse S bzw. Baugrundklasse C (Auffüllung/Schluff) zuzuordnen; Gebiete denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis <7,5 zuzuordnen ist. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,6 m/s².*

## Sümpfungsmaßnahmen

*Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 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 Planungsgebiet 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

## Schutz des Oberbodens

*Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen 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.*

## Kohlenwasserstoffe

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Von Seiten der Wintershall Holding GmbH sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant.*

## Allgemeine bautechnische Hinweise

*Der Mutterboden ist aus den gründungsrelevanten Bereichen abzuschieben.*

*Die im Baubereich anstehenden bindigen Böden und Auffüllungen sind äußerst stör- und wasserempfindlich, d.h. sie weichen bei Befahren durch Baufahrzeuge und/oder durch Wasserzutritt tiefgründig auf und lassen sich dann nicht mehr bearbeiten. Sie gehören zu den sehr frostempfindlichen Böden, Klasse F 3.*

*Das Planum ist unmittelbar nach dem Freilegen gemäß VOB, Teil C, z.B. durch den sofortigen Einbau der Sauberkeitsschicht zu schützen. Es sind grundsätzlich zahnlose Grabwerkzeuge einzusetzen, um jegliche Störungen des Planums zu vermeiden.*

*Im anstehenden Boden können die Baugrubenböschungen entsprechend DIN 4124 in den gewachsenen Schluffen mit einem Böschungswinkel  $\beta \leq 60^\circ$ , in den Mittelsanden und Auffüllungen mit  $\beta \leq 45^\circ$  ausgebildet werden. Ab der Grundwasseroberfläche (Mittelsande) ist ein Böschungswinkel  $< 30^\circ$  (dies trifft ggf. bei der Erstellung der Versickerungsanlage zu) anzusetzen.*

*Für die Ausführung der Erdarbeiten ist, neben den im Hochbau üblichen Normen, die Verdingungsordnung für Bauleistungen, VOB, Teil C, insbesondere die zusätzlichen technischen Vorschriften für Erdarbeiten im Straßenbau, ZTV E-StB '09, zu beachten.*

*Hierin werden die beim Einbau von Materialien und bei deren Verdichtung erforderlichen Verdichtungsleistungen und die notwendigen Überprüfungen seitens des Auftraggebers und des Auftragnehmers genannt.*

## Geotechnische Kategorie

*Das Bauwerk (Bankgebäude) liegt in ebenem Gelände mit inhomogenem horizontalen Schichtenaufbau und ist nach DIN 1054: 2010-12 in die Geotechnische Kategorie GK 2 einzustufen.*

### **Befahrbarkeit**

*Falls das Baufeld befahren werden muss, werden für die Bauzeit Baustraßen erforderlich, die sich z.B. aus eine ca. 0,30 m bis 0,40 m dicken Lage aus sich gut verzahnendem Material (hier Schotter, RCL-Material o.ä.) herstellen lassen.*

*Zur Trennung der stellenweise unterliegenden bindigen Böden vom Baustraßenmaterial (hier: Filterstabilität gegen eine Durchmischung des bindigen Bodens mit dem Baustraßenmaterial) sollte der Einbau eines Geotextils vorgesehen werden. Herstellung und Rückbau sollten im Eigenverantwortungsbereich der jeweiligen Fachfirma bleiben.*

### **Tragfähigkeit der anstehenden Böden**

*Der Neubau wird nicht unterkellert. Das Bauwerksnull liegt gem. der vorliegenden Planunterlagen auf einer geodätischen Höhe von +40,10 m NHN. Die Gründung muss in jedem Fall frostfrei, d.h.  $\geq 0,80$  m unter der fertigen Geländeoberkante (GOK) erfolgen, jedoch in den ausreichend tragfähigen Böden erfolgen.*

*Weitere Details zum Gebäude können den Unterlagen des Planers und Auftraggebers entnommen werden.*

### **Angaben zu Bauwerksabdichtungen**

*Für die erdberührten, nicht unterkellerten Bauwerksteile (Gründungselemente, Bodenplatten etc.) ist zum Schutz gegen Bodenfeuchte eine Isolierung gem. DIN 18195, Teil 4, ausreichend. Des Weiteren empfiehlt das ibl, unter der Bodenplatte aus konstruktiver und bauphysikalischer Sicht, kapillarbrechende Maßnahmen vorzusehen.*

*Für tieferreichende Bauteile (z.B. Sinkgruben, Hebeanlagen, Technischeinheiten für Hebebühnen, etc.) ist eine Isolierung gem. DIN 18195, Teil 6 zu empfehlen, da ansonsten aufwändige Drainagemaßnahmen nach DIN 4095 zur Beseitigung von Stau- und Sickerwässern vorgesehen werden müssen. Hierzu ist dann eine permanente und rückstaufreie Entwässerung in die dafür vorgesehene Vorflut zu gewährleisten.*

### **Erschließungsstraße/Zufahrt**

*Für die Verkehrsfläche mit Pkw-Verkehr und geringem Schwerlastverkehrsanteil kann gem. der RStO 12 eine Belastungsklasse Bk1,8 angesetzt werden. Die tatsächliche Belastungsklasse der Verkehrsfläche ist von dem zuständigen Fachplaner zu bemessen und bei der Planung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Belastungsklasse und der anstehenden frostempfindlichen Böden (Schluffe = Frostempfindlichkeitsklasse 3) ist somit ein mindestens 60 cm starker frostsicherer Oberbau erforderlich.*

### **Ausbauplanung**

*Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz, soll rechtzeitig mit dem Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt- abgestimmt werden.*

### **Angaben zu Wasserhaltungsmaßnahmen (Tragwasserhaltung)**

*In den bindigen Bereichen ist in Abhängigkeiten von den jeweiligen Witterungsverhältnissen mit dem Auftreten von Schicht- und Stauwasser zu rechnen. Hier sind entsprechende Tragwasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube/ Sicherung des jeweiligen Arbeitsergebnisses vorzuhalten. Für Wassermengen, die in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden müssen, ist i.d.R. eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.*

## Versickerungseinrichtungen

*Bei der Erstellung von Versickerungseinrichtungen sind in jedem Fall folgende Voraussetzungen zu beachten:*

*Beim Bau sind die technischen Vorschriften, insbesondere die DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern) einzuhalten. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine regelmäßige Wartung der Versickerungseinrichtung erforderlich ist, um die Sickerleistung aufrecht zu erhalten. Sobald die Aufstandsebene der Versickerungsanlage freigelegt ist, ist sie zur Feststellung der ausreichenden Versickerungsfähigkeit durch die verantwortliche Bauleitung abzunehmen und freizugeben.*

*Bei der Planung der Standorte für die Versickerungseinrichtungen sind in jedem Fall die geforderten Mindestabstände zwischen vorhandenen Bauwerken und Versickerungseinrichtungen gem. den Vorgaben der DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 einzuhalten.*

## Kampfmittel

*Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst auf Kampfmittel überprüft. Die Testsondierung ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Nur die in der nachfolgenden Karte grün markierte, 3200m<sup>2</sup> große Teilfläche wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt.*



*Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher können die durchgeführten Untersuchungen nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden wer-*

*den, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst zu beachten.*