

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN des Bebauungsplanes Nr. 62 „Feuerwache / Wohnbebauung Hirtenweg“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren

Entwurf zur Offenlage



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO)**

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

1.3 Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen oder dem Katastrophenschutz 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, Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Aufstellflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.1 Im Mischgebiet (MI) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

2.2 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Jeweiliger Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der bestehenden an die Grundstücke grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

2.5 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

2.6 Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Gebäudeteile (z.B. Antennen oder Sirenen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

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

3.1 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Innerhalb des Mischgebietes (MI) muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.

- 3.3 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradlinigen Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

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

Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.

5. Flächen für Entsorgungsanlagen und Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

- 5.1 Das innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der „Flächen für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ zu versickern.
- 5.2 Das innerhalb des Mischgebietes (MI) anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit, also nach dem 30. September bzw. vor dem 01. März eines Jahres stattfinden. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

6.2 Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Fledermäusen ist auf eine nächtliche Baustellen- sowie Betriebsbeleuchtung zu verzichten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, insbesondere im nördlichen, zum Landschaftsschutzgebiet hin orientierten Teil. Sofern auf Beleuchtung nicht gänzlich verzichtet werden kann, so ist darauf zu achten, dass die verwendeten Leuchtmittel einen geringen UV-Anteil sowie eine geringe Lichtstreuung besitzen.

6.3 Glasfronten

Großflächige Glasfronten sind zu vermeiden, um das Risiko einer Kollision durch Vögel zu minimieren. Sollten großflächige Glasfronten verwendet werden, so sind Vermeidungsmaßnahmen, z.B. streifenförmige Markierungen („Vogelschutzstreifen“) mit Streifenabständen von 13 mm (13 mm Streifenbreite), von ca. 5 cm (bei 1 cm

Streifenbreite) oder 10 cm (bei 2 cm Streifenbreite) vorzusehen. Spiegelungen der Landschaft aus der Außenansicht, als Täuschung für anfliegende Vögel, sind zu vermeiden.

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 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen.

<i>Pflanzliste A</i>	
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Hasel</i>	<i>Coryllus avellana</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Kirschpflaume</i>	<i>Prunus cerasifera</i>
<i>Kornelkirsche</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaea</i>
<i>Rainweide</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Rote Johannesbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna/oxycantha</i>
<i>Schwarze Apfelbeere</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>

- 7.2 Innerhalb der „Öffentlichen Grünflächen“ sind Bäume aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 15,0 m – 20,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sie ist viermal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

<i>Pflanzliste B</i>	
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Rot-Erle / Schwarz-Erle</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>

<i>Trauben-Kirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Silber-Weide</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Sal-Weide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>

8. Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Innerhalb der „Flächen für den Wald“ sind in dem Wurzelbereich entsprechend der Kronentrauffläche angrenzender Bäume jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt.

8.2 Die mit der Signatur „Erhalten von Bäumen“ gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind in einer Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 vorzunehmen. In dem Wurzelbereich entsprechend der Kronentrauffläche der Gehölze sind sämtliche Oberflächenversiegelungen untersagt.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

9.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen.

9.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

9.3 Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.

9.4 Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugebieten sind nur Rasenkantsteine als Abgrenzung zulässig.

9.5 Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht übersteigen. Der vordere Grundstücksbereich beginnt ab der Straßenbegrenzungslinie und endet an der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

9.6 Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.

9.7 Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzliste A verwendet werden.

HINWEISE

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg", im Eigentum des Landes NRW, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 245" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland" im Eigentum der Wintershall Holding GmbH in Kassel.

Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne 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. Hierbei wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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 Braunkohletagebau 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.

Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind eine Grundwasserabsenkung, eine Grundwasserableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen des Grundwassers ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nicht zulässig. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist unzulässig.

Bodendenkmalpflege

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.

Auebereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in einem Auebereich

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind bei 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 18 496 "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.

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 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Ertfverband in Bergheim geben. (www.ertfverband.de)

Geräuschemissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.