

Textliche Festsetzungen zum BEBAUUNGSPLAN IV-9 Klinkum - Ortsrand



**STADT WEGBERG
ENTWURF**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 1 Nr. 7-8 BauNVO und die Ausnahmen i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

2.2 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.2 Die in der Planzeichnung für das Mischgebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der an das Grundstück angrenzenden „Alten Landstraße“ (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

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

Garagen sind nur in den für sie vorgesehenen Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Bereich der Fläche FB1 ist entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen eine mehrreihige Baum- und Strauchbepflanzungen in einer Breite von 5,0 m aus einheimischen Bäumen I. Ordnung gemäß Pflanzliste A (Pflanzabstand 8,0 m bis 10,0 m, Hochstamm 3xv., StU. 12 / 14) und einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste B anzupflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 2,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 125 / 150 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Pflanzungen sind mit einer Raseneinseedung oder mit geeigneten und standortgerechten Bodendeckern zu begrünen.

4.2 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Pflanzliste A Laubbäume I. Ordnung

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Tab. 1: Pflanzliste A

Pflanzliste B Sträucher

Rhamnus frangula	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme

Tab. 2: Pflanzliste B

5. Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet ist als Dachform nur das Satteldach zulässig.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg erfolgt eine externe Kompensation des ökologischen Defizits von 1.204 Wertpunkten über das Ökokonto der Stadt Wegberg durch vertragliche Sicherung zwischen der Stadt Wegberg und dem Grundstückseigentümer.

Hinweise

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

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.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird von der Bezirksregierung Düsseldorf um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls der Antrag auf Kampfmittelbeseitigung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Weitere Informationen finden sind auf der Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp zu finden.

Bergbau

Das Baugrundstück befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sophia-Jacoba A", über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wegberg 2" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld "Saxon 2" (zu gewerblichen Zwecken).

Ausweislich der der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert.

Grundwasserverhältnisse

Die Planmaßnahme befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.“

„Lärmimmissionen

Das Baugrundstück befindet sich unmittelbar an der Landesstraße L367. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für evtl. Hochbauten wird auf das Problem der Lärm-Reflexion hingewiesen.“