

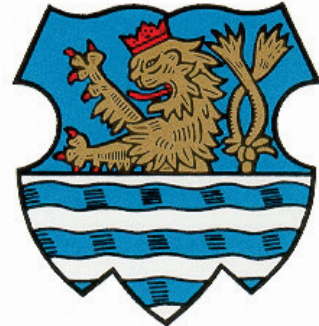
Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 43,

Wegberg -

Feuerwache

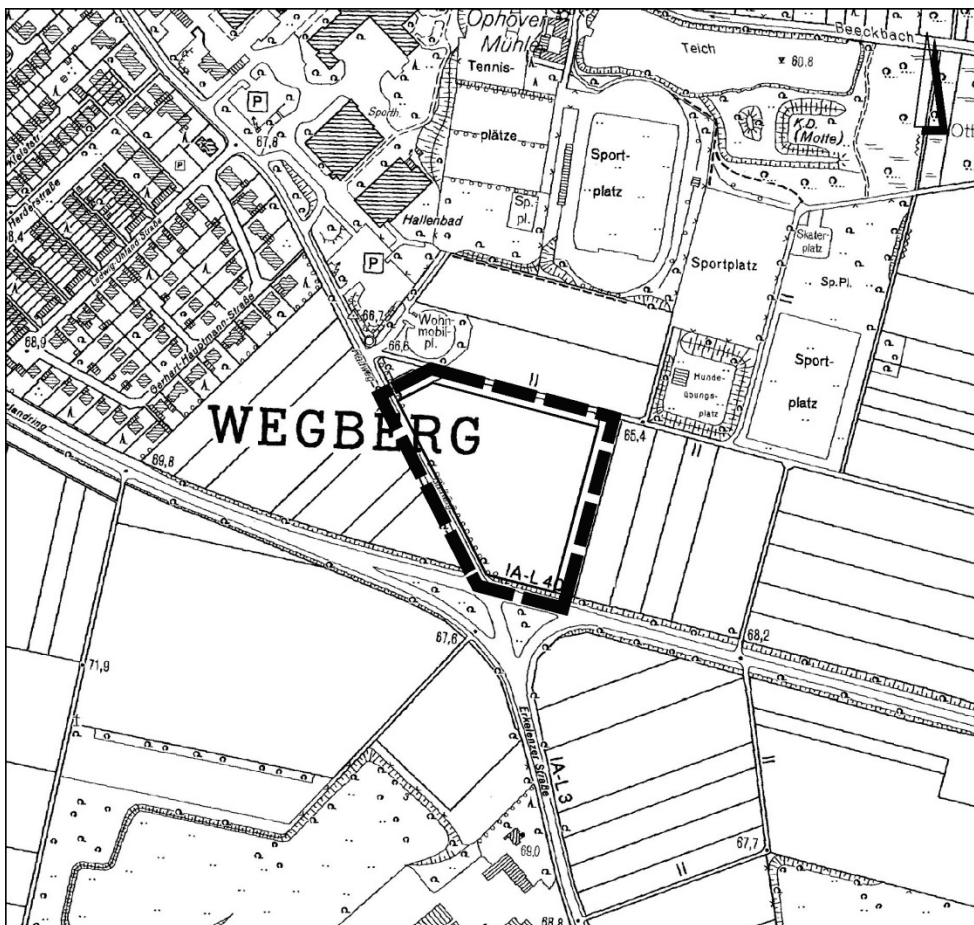
– Entwurf –



Teil A – Begründung

Teil B – Umweltbericht

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise



Projekt	Stadt Wegberg Bebauungsplan I – 43
Projektnummer	31313
Auftraggeber	Stadt Wegberg Rathausplatz 25, 41844 Wegberg Tel: 02434 83-0 Fax: 02434 83-777
Auftragnehmer	BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241 47058-0 Fax: 0241 47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Dipl.-Ing. Jens Müller
Stand	9. Februar 2017

C Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.1 Flächen für Gemeinbedarf

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung Feuerwache dienen (inkl. Verwaltung, Bereitschafts- und Schulungsräume, Übungseinrichtungen, Lager, etc.).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und §§ 18, 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß von 0,2.

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens insgesamt 0,5 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind Gebäudehöhen 'GH max.' als Maximalhöhen in m über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante baulicher Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch:

- Übungstürme oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von 3,0 m auf einer Grundfläche von bis zu 35 m²
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangs- / Sendeanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m
- für Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Flächen ist ein vierreihiger Gehölzstreifen mit heimischen Arten (Bäume, Sträucher) gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Abstände der Pflanzreihen sollten 1-1,5 m, die Pflanzabstände innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m betragen. Sträucher der gleichen Art werden in Gruppen von 2-5 Pflanzen zusammengefasst. In einer der mittleren Pflanzreihen sind Bäume 2. Ordnung zu setzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte 8-10 m betragen.

Zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild wird insbesondere an der Ostseite des Gehölzstreifens, auf Höhe des geplanten Hauptgebäudes, die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung empfohlen. An dieser Seite sind 9 Reihen anzupflanzen.

Pflanzqualität: Sträucher - Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

Bäume 2. Ordnung – Heister, 2xv, 150-200 cm

Bäume 1. Ordnung – Hochstamm 3xv, mB, StU 14-16 cm

Innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Gehölzpflanzung mit heimischen Arten (Bäume, Sträucher) gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Pflanzung ist mehrreihig anzulegen. Die bestehende Hecke entlang der westlichen Grenze ist zu erhalten und ebenfalls zu einer freiwachsenden Hecke zu entwickeln.

Die Abstände der Pflanzreihen sollten 1-1,5 m, die Pflanzabstände innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m betragen. Sträucher der gleichen Art werden in Gruppen von 2-5 Pflanzen zusammengefasst. Bäume 2. Ordnung sind auf mindestens 10% der Fläche zu setzen.

Pflanzqualität: Sträucher, 2xv, 60-100 cm;

Bäume 2. Ordnung – Heister, 2xv, 150-200 cm

Innerhalb der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist ein mind. 5 m breiter Saum anzulegen. Für die Bepflanzung ist Regiosaatgut (RSM 8.1.1) zu verwenden. Die Mahd ist nur alle drei Jahre in der Zeit vom 15.09.-15.03. vorzunehmen. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Falls erforderlich, sind Problemarten zu entfernen.

4. Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Rad- und Fußweg sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung darf für Zufahrten auf einer Länge von in der Summe 21 m unterbrochen werden. Abgängige Bäume oder Bäume, die im Bereich von Zu- und Ausfahrten liegen, sind gemäß Pflanzliste (Bäume 1. Ordnung) innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche umgehend zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Kampfmittel

Es existieren Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes während des 2. Weltkrieges. Im Bereich der Maaseiker Straße bzw. des Grenzlandrings existieren konkrete Verdachte auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen. Eine Überprüfung der konkreten Verdachte bzw. der zu überbauenden Flächen wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung und Abstimmung im Vorfeld erfolgt bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (kbd@brd.nrw.de).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das

Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. Grundwasser

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 18195 'Bauwerksabdichtungen' zu beachten.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund des Auftretens flurnaher Grundwasserstände ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzuraten.

Sollte eine Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer in Erwägung gezogen werden, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte erteilt die Untere Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

4. Baugrund und Boden

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt 6 - Bergbau und Energie in NRW zu stellen.

Der vorhandene Bodentyp ist – soweit möglich – zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederver-

wertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Der Baustellenverkehr ist auf die künftigen Verkehrsflächen zu beschränken. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich liegt in der Erdbebenzone 2 der Kategorisierung der DIN 1998-1/NA (12/2010). Daher sind hier für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten die entsprechenden Maßnahmen der DIN 4149 zu ergreifen bzw. für Objekte mit höherem Sicherheitsniveau weitere einschlägige Regelwerke zu beachten.

7. Artenschutz / Eingriffsvermeidung und – minimierung

Bei der Gestaltung von Fensterfronten ist insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand und eines damit einhergehenden freien Anflugs darauf zu achten, diese so zu gestalten, dass sie nicht als Vogelfallen wirken. Dies ist durch flächige Markierungen oder den Einsatz transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) möglich, die die Durchsicht verringern.

Um den Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG), sollte die Baufeldräumung vorsorglich in den Wintermonaten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden.

Sollte die Flächeninanspruchnahme in die Brutzeit fallen, sind im Vorfeld Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und sichergestellt werden können.

8. Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraßen L 3 und L 400 an. Baulastträger ist das Land Nordrhein-Westfalen. Im Zuge der Vorhabenplanung und der Bauphase folgende Hinweise zu beachten:

- Die geplante Baustelle ist ausschließlich von der Maaseiker Straße aus zu erschließen.
- Evtl. geplante Änderungen/ Ergänzungen an der vorhandenen Lichtsignalanlage Maaseiker Straße/ Grenzlandring sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein abzustimmen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt.

- Die geplante Notausfahrt an der L 400 ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein abzustimmen.

Die Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind mit den örtlichen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen.

Die in der Planzeichnung als Hinweis aufgenommenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

Anhang: Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide

Heckenpflanzen

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster