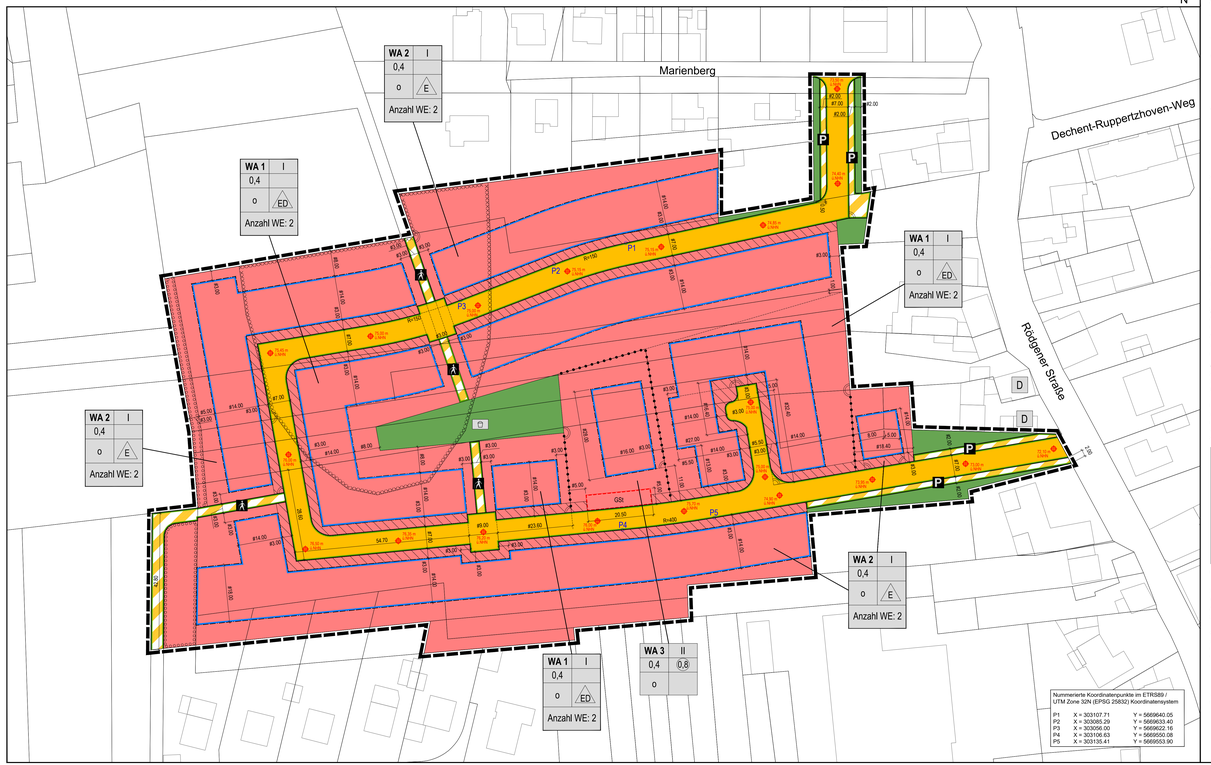
Mühlenstadt
Wegberg

Bebauungsplan III - 07, Dalheim - Rödgen - Rödgener Straße
M.: 1 : 500



Nummerierte Koordinatenpunkte im ETRS89 / UTM Zone 32N (EPSG 25832) Koordinatensystem

P1	X = 303107.71	Y = 5689640.05
P2	X = 303085.29	Y = 5689633.40
P3	X = 303056.00	Y = 5689622.16
P4	X = 303106.63	Y = 5689550.08
P5	X = 303133.41	Y = 5689553.90

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans VIII-7 'Dalheim-Rödgen Rödgener Straße'

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 BauNVO)

Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen ergeben sich aus der Addition der ermittelten Höhe des unteren Bezugspunktes in m ü. NHN im DHHN2016 und den festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachform.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gelten die folgenden Trauf-, First und Gebäudehöhen über dem unteren Bezugspunkt.

Bei 1-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,80 m zulässig.

Bei 2-geschossiger Bauweise sind eine maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,50 m oder eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 7,50 m zulässig.

Oberer Bezugspunkt

Als Firsthöhe (FH) gilt die Schnittkante der beiden Dachflächen (Satteldach) bzw. die oberste Dachkante.

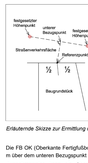
Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.

Unterer Bezugspunkt

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Der Referenzpunkt entspricht dem Mittelpunkt der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der Straßenverkehrsfläche. Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird rechtwinklig vom Referenzpunkt auf die lineare Verbindung der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt.

Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt. Ist eine Interpolation nicht möglich, so ist der dem Referenzpunkt nächstgelegene Höhenbezugspunkt zugrunde zu legen.



Erläuternde Skizze zur Ermittlung des Bezugspunktes der Höhenfestsetzung

Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses darf nicht mehr als 0,5 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen First- oder Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zu nicht beabsichtigten Härten kommt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen weiterhin ausnahmsweise überschritten werden durch:
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlaufs- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die im Bebauungsplan festgesetzten First- oder Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet WA3 dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch:
- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlaufs- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m, sowie
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Die Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen durch Terrassen, Terrassen-überdachungen und Wintergärten, bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück ist unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorgaben der BauO NRW zulässig.

4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrtsbereichen zu Garagen und Carports zulässig. Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 5 m zur vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie aufzuweisen.

5 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gartengerätehäuser bis zu einer Größe von insgesamt 6 m² Grundfläche pro Baugrundstück, zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen müssen mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste gepflanzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind vollständig mit heimischen Gehölzen, entweder als freiwachsende Strauchhecke oder als geschnittene Hecke, zu begrünen.

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksbereiche sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten.

Im WA1 bis WA3 ist zu pflanzen:
- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:
- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 m² Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der begleitenden Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Dachbegrünung

Im WA3 sind Flachdächer (FD) bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) – Ausgabe 2018, entsprechen (s. Q Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Begrünung Straßenraum

In der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 18 Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachform

Gleichlohne Geschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

Garagen

Garagen sind in der Materialwahl auf den Hauptbaukörper abzustimmen. Garagen können in Flachdachbauweise ausgeführt und das Flachdach begrünt werden.

Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind Dächer mit einer Dachneigung von 25°- 45° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraufläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1 m - senkrecht gemessen - unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Gebäudeabschlusswänden einhalten.

Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.

Grundstücksgestaltung

Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Flächen für Vorgärten sind flächenhafte Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, sind sie mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen

Im Plangebiet sind die Errichtung anfangs öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

Wintergärten und Terrassenein/ausbauten

Außenflächen von Wintergärten und Terrassenein/ausbauten, sofern diese über die straßenabgewandten Baugrenzen hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig.

Ausnahmen

Ausnahmen von den Gestaltungsfestsetzungen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abweichung die architektonische Qualität des Einzelbauwerks und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Ensembles nicht mindert und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

C Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Boden

Im Bereich der in im Bebauungsplan gekennzeichneten humosen Böden sind bauliche Anlagen zulässig. Bei der Errichtung baulicher Anlagen können gegebenenfalls bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sein. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein - Westfalen zu beachten.

Der Schutz des Mutterbodens ist nach § 202 BauGB und unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu gewährleisten.

D Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Erdbebenzone

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemes-sung üblicher Hochbauten die DIN 4149/2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geo-logischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 3 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baurechtlich nicht eingeführt. Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt sind, sind durch die 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.

Kampfmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Vorhandensein möglicher Kampfmittel untersucht. Die Testsondierung ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenbindgängen bzw. Kampfmitteln. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Vertikalseilen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen (Merkblatt für Baugrundeingriffe).

Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet nicht vor. Diese sind auf Grund seiner Ausdehnung jedoch nicht auszuschließen. Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmal-schutzgesetz NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde 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. Boden-denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbauliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III - 07 liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Dalheim 1" und „Anbeck 3", sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba 4". Der Geltungsbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbaues, 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 Umstellgebirge, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet 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.

Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdnahme abgerufen werden.

Artenschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I - hermanns landschaftsarchitekturumweltplanung 19.10.2020) und artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II - hermanns landschaftsarchitekturumweltplanung 25.06.2021) kommen zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte, die durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes ausgelöst werden könnten, grundsätzlich die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen sind:

- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG 2009).
- Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. Umstellbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert, ebenso wie eine Begutachtung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind durch sachkundige Personen fachgerecht zu versorgen.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der UNB durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit mindestens Dem Zuvor Eingriff) und in ausreichender Anzahl (gemäß der Vorgaben des LANUV) auszugleichen (z.B. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
- Der Verlust von Nistplätzen planungsrelevanter Höhlenbrüter ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
- Entwicklung eines fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtungskonzeptes für artenschutzrechtlich relevante Randbereiche des Plangebietes (z.B. für den unmittelbar angrenzenden Waldrand) durch Auswahl geeigneter Lampentypen und Leuchtmittel (s. Anhang I ASP I - hermanns landschaftsarchitekturumweltplanung 19.10.2020), und die Vermeidung von Nachtbaustellen.
- Da im Plangebiet und in seiner Umgebung bereits an den beiden Ortsterminen 19 Vogelarten beobachtet bzw. verhört werden konnten, ist auch während der Brutsaison sowie im Falle einer Nutzungsänderung mit einer hohen Frequenz an Vogelvorkommen (Überflügen) zu rechnen - insbesondere zwischen dem Dalheim und dem randlichen gelegenen Waldbereich. Bei einer Belassung des Plangebietes sind deshalb die Hinweise und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (SCHMID ET AL. 2012) zu berücksichtigen, um Scheibenanflüge weitgehend zu vermeiden.
- Der Verlust von Staren-Nistplätzen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg durch die fachgerechte Anbringung von Staren-Nistkästen in ausreichender Anzahl (Ausgleich mindestens 2:1) zzgl. einem Nistkasten für kleine Höhlenbrüter mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist bis zum Beginn der auf die Entfernung der betroffenen Gehölze folgenden Brutsaison durchzuführen und durch die UNB oder einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren und zu dokumentieren (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG).

Baugrund

Die Tragfähigkeit der Böden hinsichtlich einer baulichen Nutzung wurde durch das Baugrundüberschlagsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner - Stand 04.11.2020) gutachterlich untersucht. Die Gründung der Gebäudekörper ist unterhalb des Mutterbodens und des unterlagernden schluffig-sandigen Bodens mit geringer humoser Komponente zu errichten. In Teilbereichen können Bodenaustausche notwendig werden. Die weiteren Hinweise des o.g. Gutachtens sind zu beachten. Detaillierte Untersuchungen und Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung von den Bauherren zu erbringen.

Niederschlagswasser

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden wurde durch das Baugrundüberschlagsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner - Stand 04.11.2020) gutachterlich untersucht. In Teilbereichen können Bodenaustausche notwendig werden. Bei Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand von 2 m einzuhalten. Bei unterkellerten Gebäuden, die nicht gegen drückendes Wasser gedichtet sind, beträgt der Mindestabstand 6 m. Die weiteren Hinweise des o.g. Gutachtens sind zu beachten. Detaillierte Untersuchungen und Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung von den Bauherren zu erbringen.

Für die Erteilung von Niederschlagswasserein von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Richtlinien und DIN-Normen

Die in diesen Festsetzungen genannten Richtlinien und DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar dienstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Wegberg, Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen, Rathausplatz 25 41844 Wegberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Nutzung von Geothermie

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdnahme abgerufen werden.

Artenschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I - hermanns landschaftsarchitekturumweltplanung 19.10.2020) und artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II - hermanns landschaftsarchitekturumweltplanung 25.06.2021) kommen zu dem Ergebnis, dass zur Vermeidung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte, die durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes ausgelöst werden könnten, grundsätzlich die folgenden Fristen einzuhalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen sind:

- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG 2009).
- Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume im unbelaubten Zustand auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Sollte eine Beurteilung der Baumhöhlen vom Boden aus nicht möglich sein, wird der Einsatz eines Baumkletterers oder eines Hubsteigers (ggf. Umstellbar vor der Fällung) notwendig. Die Verwendung eines Endoskops ist hierbei empfehlenswert, ebenso wie eine Begutachtung der Arbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind durch sachkundige Personen fachgerecht zu versorgen.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der UNB durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit mindestens Dem Zuvor Eingriff) und in ausreichender Anzahl (gemäß der Vorgaben des LANUV) auszugleichen (z.B. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen).
- Der Verlust von Nistplätzen planungsrelevanter Höhlenbrüter ist in Abstimmung mit der UNB durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
- Entwicklung eines fledermaus- und insektenfreundlichen Beleuchtungskonzeptes für artenschutzrechtlich relevante Randbereiche des Plangebietes (z.B. für den unmittelbar angrenzenden Waldrand) durch Auswahl geeigneter Lampentypen und Leuchtmittel (s. Anhang I ASP I - hermanns landschaftsarchitekturumweltplanung 19.10.2020), und die Vermeidung von Nachtbaustellen.
- Da im Plangebiet und in seiner Umgebung bereits an den beiden Ortsterminen 19 Vogelarten beobachtet bzw. verhört werden konnten, ist auch während der Brutsaison sowie im Falle einer Nutzungsänderung mit einer hohen Frequenz an Vogelvorkommen (Überflügen) zu rechnen - insbesondere zwischen dem Dalheim und dem randlichen gelegenen Waldbereich. Bei einer Belassung des Plangebietes sind deshalb die Hinweise und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte (SCHMID ET AL. 2012) zu berücksichtigen, um Scheibenanflüge weitgehend zu vermeiden.
- Der Verlust von Staren-Nistplätzen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg durch die fachgerechte Anbringung von Staren-Nistkästen in ausreichender Anzahl (Ausgleich mindestens 2:1) zzgl. einem Nistkasten für kleine Höhlenbrüter mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist bis zum Beginn der auf die Entfernung der betroffenen Gehölze folgenden Brutsaison durchzuführen und durch die UNB oder einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren und zu dokumentieren (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG).

Baugrund

Die Tragfähigkeit der Böden hinsichtlich einer baulichen Nutzung wurde durch das Baugrundüberschlagsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner - Stand 04.11.2020) gutachterlich untersucht. Die Gründung der Gebäudekörper ist unterhalb des Mutterbodens und des unterlagernden schluffig-sandigen Bodens mit geringer humoser Komponente zu errichten. In Teilbereichen können Bodenaustausche notwendig werden. Die weiteren Hinweise des o.g. Gutachtens sind zu beachten. Detaillierte Untersuchungen und Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung von den Bauherren zu erbringen.

Niederschlagswasser

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden wurde durch das Baugrundüberschlagsgutachten (Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner - Stand 04.11.2020) gutachterlich untersucht. In Teilbereichen können Bodenaustausche notwendig werden. Bei Versickerungsanlagen ist ein Flurabstand von 2 m einzuhalten. Bei unterkellerten Gebäuden, die nicht gegen drückendes Wasser gedichtet sind, beträgt der Mindestabstand 6 m. Die weiteren Hinweise des o.g. Gutachtens sind zu beachten. Detaillierte Untersuchungen und Nachweise sind im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsplanung von den Bauherren zu erbringen.

Für die Erteilung von Niederschlagswasserein von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Richtlinien und DIN-Normen

Die in diesen Festsetzungen genannten Richtlinien und DIN-Normen werden während der Dienststunden, und zwar dienstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr sowie donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr bei der Stadt Wegberg, Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen, Rathausplatz 25 41844 Wegberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete
Anzahl WE: 2 — Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
A — Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GBr — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
Umgrenzung der Flächen, bei denen Belassung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hervorstehen).
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Vorgartenbereich (Fläche zur Anpflanzung von bodendeckender Vegetation)
Festgesetzter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, (gezl. Straßenhöhe) siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2.1

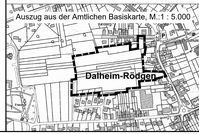
Vermaßung

P1 — Nummerierte Koordinatenpunkte der Straßenverkehrsflächengrenzpunkte

Bestandsangaben

D — Baudenkmal

Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, M.:1 : 5.000



Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt.

Stand: .....

3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeinde-ordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) durch den Rat der Stadt Wegberg am ..... als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

Der Beschluss über die Aufstellung des Planes ist am ..... bekanntgemacht worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

i.V.

Technischer Beigeordneter

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) ist der