
Stadt Geilenkirchen
Bebauungsplan Nr. 109 „Ehemaliges Molkereigelände“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 05.08.2014

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

1.1.1 WA 1:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Ab dem dritten Vollgeschoss ist lediglich die Hauptnutzung „Wohnen“ im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO).

1.1.2 WA 2:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 WA 3 und 4:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nrn. 1, 3, 4 und 5 ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis 4) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße nicht überschreiten.

2.2.2 Die Bezugshöhen für 2.2.1 sind Normalhöhen (NHN) im System DHH92.

3. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig.

Als Ausnahme gilt: Die außerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes bestehenden Garagen, offene und überdachte Stellplätze auf den Flurstücken 1015 und 1022 haben Bestandsschutz.

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

4.1 In den nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 2, WA 3 und WA 4 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

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

Auf der Fläche unterhalb der Planstraße B (Böschung) ist Rasen (RSM L721) einzusäen und die Rasenfläche dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen ist es dem jeweils Verfügungsberechtigten unbenommen, zusätzlich Sträucher seiner Wahl auf maximal 30% der Böschungfläche anzupflanzen. Festsetzung Nr. 9.2.1 bleibt hiervon unberührt.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 40 dB betragen.

Alle Schlafräume in Wohngebäuden müssen mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen versehen werden.

Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

8.1 Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße B beinhaltet an ihrem südöstlichen Rand einen Streifen von 1 m, der als Grünstreifen auszugestalten ist.

- 8.2** Die Böschung wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützmauern für die Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Damit sind in diesem Bereich keine anderen baulichen Anlagen zulässig.

Ausnahme: Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann hiervon eine Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass hierdurch die Standfestigkeit der Böschung bzw. des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt wird.

9. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

9.1 Dachgestaltung bei Hauptbaukörper

- 9.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, außer bei Pultdächern, geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig. Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig. Des Weiteren sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

9.2 Einfriedungen

- 9.2.1 Die Höhe der Einfriedungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und zur Straße orientierten Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m betragen. Das Gleiche gilt für Hecken.

HINWEISE

1. BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN

Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

3. ERDBEBENSICHERHEIT

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse **S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

4. HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattfinden. Ist dies nicht der Fall, so ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vögel brüten. Für diesen Fall ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

Da bei fortschreitender Entwicklung der Fläche nicht auszuschließen ist, dass die Kreuzkröte als Pionierart das Bebauungsplangebiet besiedelt, ist vor der Baufeldfreimachung das gesamte Gebiet auf einen Besatz dieser Art hin zu kontrollieren. Sollten Kreuzkröten vorhanden sein, sind diese nach Rücksprache mit der ULB auf geeignete Flächen umzusiedeln bzw. geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Art zu ergreifen.

5. GERÄUSCHIMMISSIONEN

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.

Aachen und Geilenkirchen, den 05.08.2014

Planungsgruppe **MWM**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Moersheim', with a horizontal line underneath it.

Dipl.-Ing. Robert Moersheim