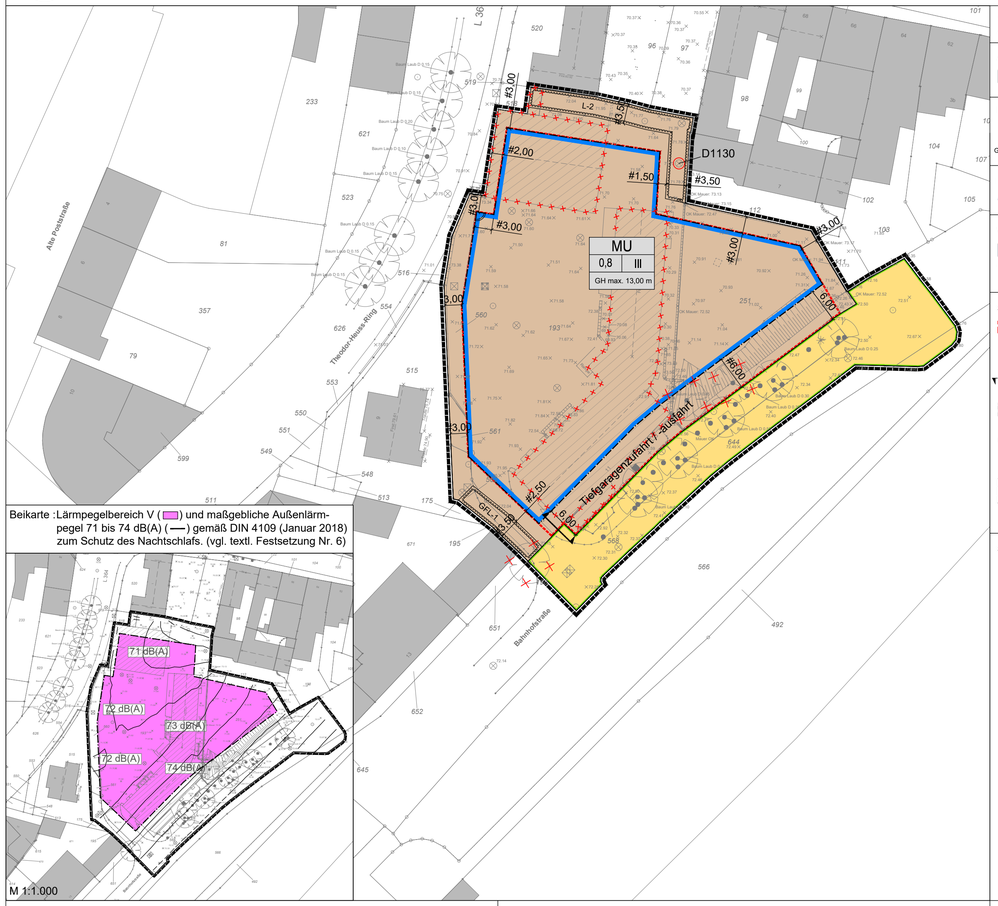
Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung



Beikarte :Lärmpegelbereich V (▭) und maßgebliche Außenlärmpegel 71 bis 74 dB(A) (▬) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zum Schutz des Nachtschlafs. (vgl. textl. Festsetzung Nr. 6)

M 1:1.000

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung *(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §6a BauNVO)*

MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung *(§9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)*

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH max. 13,00m — maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.2.1)

Bauweise, Baugrenzen *(§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)*

Baugrenze

Verkehrsflächen *(§9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen §9 *Abs.* 1 Nr. 4 BauGB
Zweckbestimmung:
TG Tiefgarage

Einfahrtbereich: alleiniger Zu- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

GFL-1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

L-2 — Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

D1130 — Einlaufpunkt für Schmutz- und Niederschlagswasser Schacht D1130

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/ nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.
Die Vermessung als Grundlage für die Planzeichnung beruht auf ETRS89/UTM.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2Nr. 3 und § 18 BauNVO

Gemäß § 21a BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden als Bezugspunkte für die festgesetzte max. Gebäudehöhe die mittlere Höhe der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße (72,50 m ü. NHN) bzw. des Theodor-Heuss-Rings einschließlich der östlichen Flurstücksgrenzen 560 und 561 (70,90 m ü. NHN), gemessen mittig an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m über Bezugspunkt. Sie wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt nach Festsetzung Nr. 2.2.1 und der Oberkante des Flachdaches incl. Attika bzw. Oberkante des Pultdaches (Höhe Wand).

2.2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten und Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.2.4 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN16).

3. Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets zulässig, soweit sie mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8) nicht überschreiten.

3.2 Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 75 cbm umbauten Raum nicht überschreiten und keine Aufenthaltsräume, Ställe, Toiletten oder Feuerstätten beinhalten (§ 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW).

5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des westlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Anliegers (Flurstück 515) und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für dieses Grundstück (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

5.2 Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht (L-2) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Sicherung der vorhandenen Abwasserleitung festgesetzt.

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

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,ges mindestens 30 dB betragen.
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit *rosa* ▬ gekennzeichneten Flächen (Lärmpegelbereich V - LPB V) (vgl. Beikarte 1) müssen die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018 für den entsprechenden Lärmpegelbereich erfüllen (maßgebliche Außenlärmpegel vgl. Linien Beikarte 1).
Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren kann durch einen Sachverständigen oder eine Sachverständige nachgewiesen werden, dass – aufgrund der konkreten Ausbildung des Baukörpers – auch die Anforderungen eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels erfüllt werden könnten, um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.
Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden und ist der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BauO NRW I. V. M. § 9 ABS. 4 BauGB

1. Dächer

1.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer und einseitig geneigte Pultdächer mit einer max. Neigung bis zu 20° zulässig. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

1.2 Staffelgeschosse sind zulässig, soweit sie die max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

C. HINWEISE

1. Grundwasserverhältnisse

Der Planungsbereich ist durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

2. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet (humoses Bodenmaterial) sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. 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 – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "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. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen durch ein Bodengutachten zu untersuchen und zu bewerten.

3. Erdbebensicherheit

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der 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. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc..

4. Bodendenkmäler

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.

5. Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Plangebiets fanden vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe statt. Vor Baubeginn wird eine Überprüfung nach Vorhandensein von Kampfmitteln der zu überbaubauenden Fläche empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebiets gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6. Hinweise zum Artenschutz

6.1 Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

6.2 Große Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in die sich spiegelnden Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, das für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

6.3 Zum Schutz von Bruten dürfen Rodungen und ggf. auch Abbrüche nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Falls die Rodungen erst nach 2019 stattfinden, ist vorher eine Begehung zur Erfassung von Höhlungen in den Bäumen notwendig.

6.4 Die rückzubauenden Gebäude müssen vor dem Abbruch auf Lebensstätten planungsrelevanter, aber auch häufiger Arten untersucht werden (ASP I, ggf. auch vertiefende Prüfung). U.U. ist auch für die Gebäude eine Bauzeitenregelung notwendig.

6.5 Im Fall des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder von Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kreis Heinsberg ist zu informieren. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

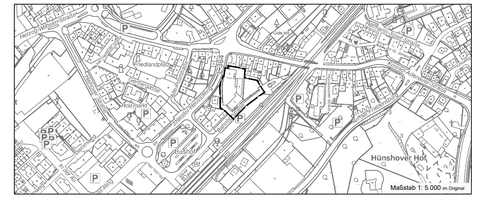
7. Geräuschimmissionen

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-immissionschutz.de) zu erfolgen.

8. Verwendung von Recyclingstoffen

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.

Übersichtsplan



RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421); In Kraft Treten: 01.01.2019 außer u.a. § 89 (Örtliche Bauvorschriften) am 04.08.2018, im Übrigen gelten bis 01.01.2019 die Vorschriften der BauO NRW (15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom ..... aufgestellt worden.

Geilenkirchen, den ....

Ratsmitglied — Bürgermeister

BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt Geilenkirchen stimmte am ..... diesem Bebauungsplan zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB.

Geilenkirchen, den ....

Ratsmitglied — Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am ..... als Satzung beschlossen.

Geilenkirchen, den ....

Ratsmitglied — Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am .... erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Geilenkirchen, den ....

Bürgermeister

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand .....) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM.
Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Geilenkirchen, den .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT/ BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... öffentlich ausgelegen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Geilenkirchen, den ....

Bürgermeister

BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Planungsgruppe MWM
Städtebau Verkehrsplanung Tiefbau
Auf der Hüls 128 - 52068 Aachen - Tel.:0241/93866-0
e-mail: info@plmwm.de - www.planungsgruppe-mwm.de

Aachen, den ....

Dipl.-Ing. Raumplanung
R. Moersheim

Stadt Geilenkirchen
Bebauungsplan
Bebauungsplan Nr. 35, 2. Änderung

Stand : 23.10.2019 — Flur 64 — Maßstab 1: 500 im Original