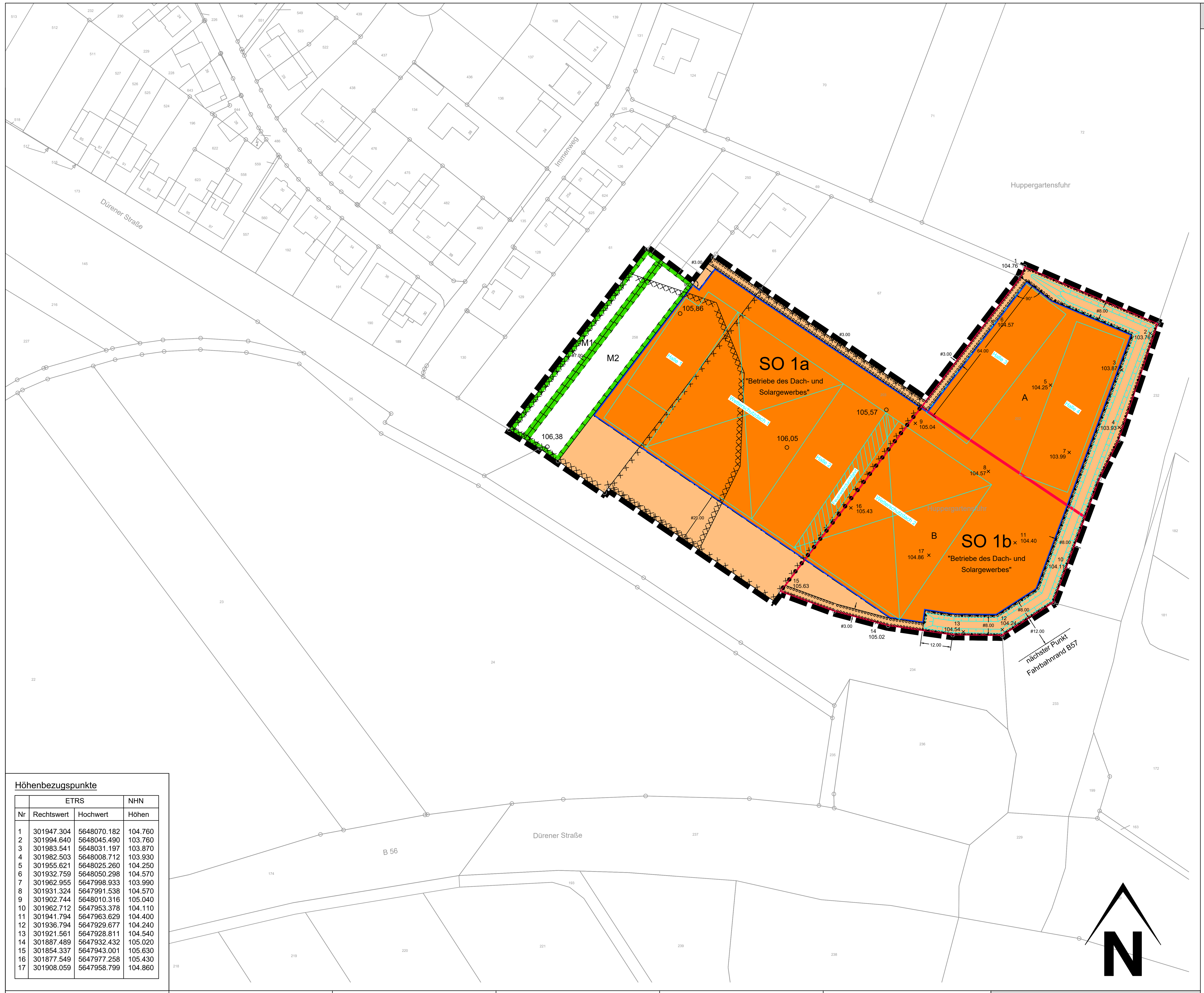
STADT GEILENKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 116 "Erweiterung Fa. Pohlen" Ortslage Immendorf



Höhenbezugspunkte

Nr	ETRS Rechtswert	ETRS Hochwert	NHN Höhen
1	301947.304	5648070.182	104.760
2	301994.640	5648045.490	103.760
3	301983.541	5648031.197	103.870
4	301982.503	5648008.712	103.930
5	301955.621	5648025.260	104.250
6	301932.759	5648050.298	104.570
7	301962.955	5647998.933	103.990
8	301931.324	5647991.538	104.570
9	301902.744	5648010.316	105.040
10	301962.712	5647953.378	104.110
11	301941.794	5647963.629	104.400
12	301936.794	5647929.677	104.240
13	301921.561	5647928.811	104.540
14	301887.489	5647932.432	105.020
15	301854.337	5647943.001	105.630
16	301877.549	5647977.258	105.430
17	301908.059	5647958.799	104.860

Textliche Festsetzungen

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

In den Sondergebieten „SO1a“ und „SO1b“ sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.

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

2.1 Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 In den Sondergebieten „SO1a“ und „SO1b“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 In den Sondergebieten „SO1a“ und „SO1b“ darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2.4 Die obere Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die GH wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage.

2.5 Die GH darf in den Sondergebieten „SO1a“ und „SO1b“ eine Höhe von 120,0 m über NHN nicht überschreiten.

2.6 Die untere Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudetiefe (GT). Die GT wird definiert als der jeweils tiefste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage. Fundamente, Leitungen und Kanäle sind als Teil der baulichen Anlage zu verstehen.

2.7 Im Sondergebiet „SO1b“ darf die GT die bestehende Geländehöhe um maximal 40 cm unterschreiten. Die bestehende Geländehöhe wird bestimmt durch die zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte 1 bis 17. Die Höhen zwischen den Höhenbezugspunkten sind durch lineare Interpolation zu bestimmen.

2.8 Ausnahmsweise darf die GT um mehr als 40 cm unterschritten werden. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die hierfür vorgesehenen Flächen als eindeutig frei von Bodendenkmälern identifiziert wurden.

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

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist in den Sondergebieten „SO1a“ und „SO1b“ zu versickern.

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

5.1 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „M1“ sind die bestehenden Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch neue Obstbäume gemäß der Pflanzliste A zu ersetzen.

5.2 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „M2“ sind die vorhandene Wallanlage sowie die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher III. Ordnung gemäß der Pflanzlisten B, C und D zu ersetzen.

5.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die Anlage eines Fußweges ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass der Fußweg in wassergebundener Bauweise hergestellt wird und eine Breite von 1,5 m nicht überschreitet.

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „M2“ ist eine Schallschutzmaßnahme mit einer Gesamthöhe von mindestens 108,5 m über NHN zu errichten.

6.2 In den „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ ist eine Schallschutzmaßnahme mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,0 m über der bestehenden Geländehöhe (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.7) zu errichten.

6.3 In den Sondergebieten „SO1a“ und „SO1b“ sind Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006).

Fläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente LEK in dB(A) tags	Emissionskontingente LEK in dB(A) nachts
SO1a	11489	50	35
SO1b	12211	60	45

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 In den als Sondergebiet „SO1a“ und „SO1b“ festgesetzten Flächen sind insgesamt 15 Bäume I. Ordnung der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Ausnahmsweise dürfen die Bäume auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angepflanzt werden. Die Ausnahme ist an eine vorherige Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg gebunden.

7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste C und D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m jeweils versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Die Anlage von Wallanlagen ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen allgemein zulässig.

Pflanzliste A: Obstbäume Mindestqualität: Halb- u. Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14 und 14-16	
Äpfel	Dülmener Herbstrosenapfel, Geheimrat Oldenburg, Gravensteiner, Rheinischer Winterambour, Rote Sternrenette, Schopschnut, Ontarioapfel
Birnen	Gräfin von Paris, Gute Graue, Madame Verte, Pastorenbirne
Kirschen	Gräfin von Paris, Büttners rote Knorpelkirsche, Große Prinzessinenkirsche
Pflaumen	Graf Althans Reneklode, Königin Victoria, The Czar

Pflanzliste B: Bäume I. Ordnung Mindestqualität: 4 xv mDB H mind. 14/16	
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Liquidambar styraciflua "Paarl"	Amberbaum

Pflanzliste C: Bäume II. Ordnung Mindestqualität: verpfl. Heister, m.B., 150/175	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus caprea	Salweide

Pflanzliste D: Sträucher / Gehölze III. Ordnung Mindestqualität: 2xv., o.B. 60/100	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die als Sondergebiet „SO1a“ und „SO1b“ festgesetzten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt Geilenkirchen vom 15.12.2016 befreit.

Hinweise (Teil 1 von 2)

1. Einsichtnahme von Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. Bergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven sowie über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. Einwirkungsbereich von Sümpfungsmaßnahmen
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Einwirkungsbereich von Steinkohlenbergbau
Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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.

5. Baukräne
Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 hat mit Stellungnahme vom 23.04.2019 darauf hingewiesen, dass Baukräne separat beim LufABw Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.

6. Altlast ID 8001 „Weberei“
Die als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Flächen sind im Altstandortkataster des Kreises Heinsberg als Altbetrieb mit der Kennzeichnung ID 8001 „Weberei“ registriert. Im Rahmen weiterer Abbruch- und Bauanträge wird die untere Bodenschutzbehörde fordern, folgende Auflagen in die Genehmigung mit aufzunehmen:

1. Abbruchmaßnahmen und Erdarbeiten sind gutachterlich durch einen Fachgutachter zu begleiten.
2. Wegen stellenweise sehr hoher Belastungen der Gebäudesubstanz, insbesondere mit PAK und PCB, ist unbedingt so zu verfahren, wie im Rückbau- und Entsorgungskonzept der Firma Geotaix vom Dezember 2017 beschrieben.

   Dies gilt aus altlastentechnischer Sicht insbesondere auch für den Bereich im nordwestlichen Areal des Gebäudes. Dort konnten erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte in der Betonplatte (1034 mg/kg) festgestellt werden. Hier kann ein Altschaden, resultierend aus dem Betrieb der ehemaligen Weberei, nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Entfernung der Bodenplatte ist deshalb die freigelegte Sohle erneut auf Kohlenwasserstoffe untersuchen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg zukommen zu lassen
3. Sollten Restkontaminationen nach Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde im Untergrund verbleiben oder RCL-II-Material eingebaut werden, sind die Flächen vollständig wasserundurchlässig abzudichten.
4. Für den Einbau der Recyclingbaustoffe, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Analysen hierzu sind erst nach der Aufbereitung aus dem bereits gebrochenen aufbereiteten Material zu erstellen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 58.
5. In Sondierung RKS 8 konnte ebenfalls ein geringfügiger Anteil Kohlenwasserstoffe verzeichnet werden. Deshalb ist bei den Bodenarbeiten in diesem Bereich verstärkt auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Sollten organoleptische Auffälligkeiten vorgefunden werden, ist ebenfalls die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
6. Sollte Aushubmaterial zur Anschüttung des Walls verwendet werden, ist zu beachten, dass Auffüllungen mit mehr als 10 % Beimengungen von Fremdmaterial nicht auf dem Lärmschutzwall angekippt werden dürfen, sondern anderweitig zu verwerten oder zu entsorgen sind. Materialien bis zu den Zuordnungswerten Z1 dürfen nur auf dem Erdwall angekippt werden, wenn sie mit einer 0,35 m mächtigen schadstofffreien (Einhalten der LAGA Z0-Werte) Bodenschicht überdeckt werden. Materialien, welche die Z1-Zuordnungswerte überschreiten, sind in der Regel ebenfalls anderweitig zu entsorgen oder zu verwerten. Sollte der Lärmschutzwall jedoch eine wasserdichte Abdeckung erhalten, können auch Materialien bis zu einem Zuordnungswert Z2 der LAGA M 20 eingebaut werden.

   Es wird auf den Gem. Runderlass d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport -V A 3 - 16.21- und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV5584.10/IV6 3.621- vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ verwiesen.

7. Verwendung von Recyclingbaustoffen
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. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.

8. Erdbebengefährdung
Gemäß DIN 4149:2005 liegt der räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S.

Anwendungsteile, 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 jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

9. Bodendenkmäler
In der „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ wurden ortsfeste Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 5 DSchG gefunden. In allen Teilen der Umgrenzung ist darf der Oberboden ausschließlich abgezogen werden.

In den mit „A“ markierten Teilflächen der Umgrenzung ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten nicht erforderlich.

In den mit „B“ markierten Teilflächen der Umgrenzung sind Bodenabträge nur in Begleitung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege zulässig. Der Bauablauf ist daher so früh wie möglich mit der Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 abzustimmen. Hierzu sollte die Außenstelle mindestens vier Wochen vor Baubeginn über den Beginn der Maßnahme informiert und das Recht eingeräumt werden, die Grundstücke zu betreten. Werden archäologische Befunde freigelegt, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers (§ 29 DSchG NRW) durch eine archäologische Fachfirma gem. § 13 DSchG NRW zu dokumentieren. Die Befunde sind anschließend mit einer Geotextilplane abzudecken, auf der dann die Überkopfaufschüttung erfolgen kann.

10. Humose Böden
Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

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.

11. Artenschutz
Die nachfolgenden Maßnahmen werden durch vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Geilenkirchen abgesichert:

M1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison

Ein Vorkommen von „Allerweltsarten“ kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung zu erfolgen.

M2: Beleuchtungssteuerung - Bauzeit und späterer Betrieb

Die Nutzung der südlich an das EG angrenzenden Baumallee durch Kleinen Abendsegler und Zwergfledermaus wurde nachgewiesen.

Für die Phase der Bauzeit sollten die Arbeiten daher zwischen Ende Februar und Ende Oktober zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang erfolgen. Sind Arbeiten aus zwingenden Gründen in der Nacht zu verlegen, ist eine Beleuchtung des Baufeldes so zu steuern, dass die Ausleuchtung ausschließlich auf das erforderliche Baufeld begrenzt bleibt und keine Abstrahlung auf Gehölzbestände im gesamten Umfeld (potentielle Nahrungshabitate) erfolgt. Im Falle einer nächtlichen Bauphase ist die korrekte Montage der Beleuchtung vorab mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Für die Phase des Betriebs ist eine Beleuchtung im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gestattet. Durch entsprechenden Einsatz von Leuchtkörpern mit Blendklappen ist zu gewährleisten, dass keine Abstrahlung auf Gehölzbestände im gesamten Umfeld (potentielle Nahrungshabitate) erfolgt.

M3: Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Um Störungen der lokalen Population durch Wegfall eines Jagdhabitats, aufgrund zu starker Beleuchtung des EG, zu verhindern, ist die Außenbeleuchtung der neuen Gebäude und Flächen auf das zur Wahrung der Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. In jedem Falle ist eine dauerhafte Abstrahlung auf die Baumallee an der Dürener Straße sowie auf die Streuobstwiese im Westen und sonstige Gehölze im Umland zu vermeiden.

12. Kampfmittel
Luftbilder und historische Unterlagen liefern Hinweise auf Bodenkampfhandlungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch, Panzergraben und militärische Anlage).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Antragsformulare und weitere Informationen können über die Internetseite der Bezirksregierung abgerufen werden. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese vor der Detektion bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Hinweise (Teil 2 von 2)

13. Verbotszone der B57
Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Kreisverkehrsplatz befindet sich im Straßeneigentum der B57. Der gegenüber dem Plangebiet nächstgelegene Punkt wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Zeichnerische Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet

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

11 × 104.40 — Höhenbezugspunkte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Baugrenze

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

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

z.B. M1 — Unterscheidung verschiedener Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (vgl. Hinweis Nr. 9)

z.B. A — Unterscheidung verschiedener Umgrenzungen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Kennzeichnungen

Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (vgl. Hinweis Nr. 6) § 9 (5) Nr. 3 BauGB

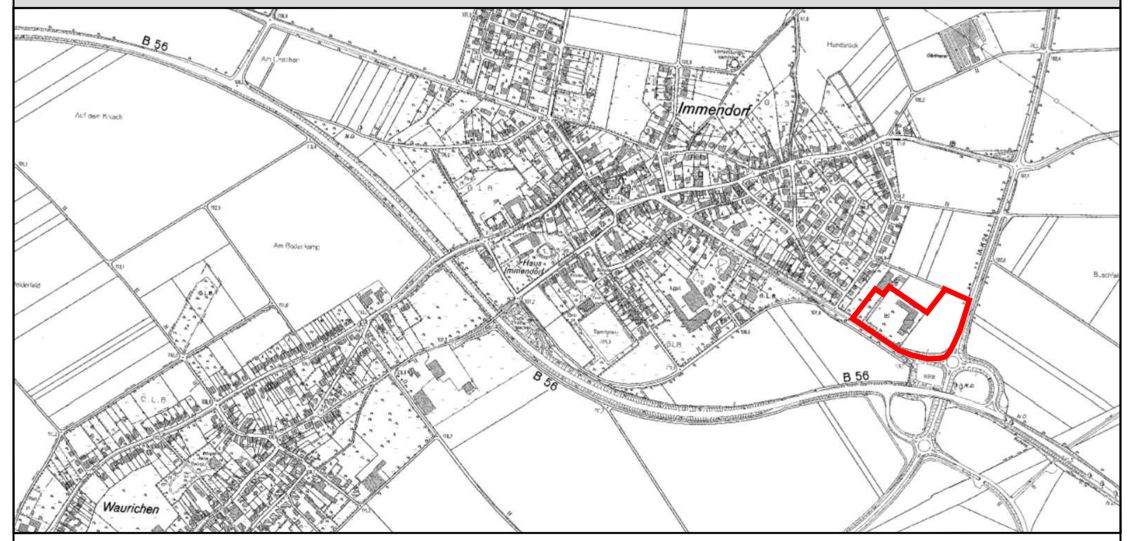
Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind; hier: humose Böden (vgl. Hinweis Nr. 10) § 9 (5) Nr. 1 BauGB

nächster Punkt Fahrbahnrand B57 — Gegenüber dem Plangebiet nächstgelegener Punkt des Fahrbahnrandes der B57 (vgl. Hinweis Nr. 13)

Vermesserangaben/ Bemaßung

5	Gebäude	90°	Winkelmaß
	Durchfahrt, Arkade		Flurkarte
5.00	Längenmaß		Flurstücksgrenze
#5.00	Parallelmaß	1625	Flurstücksnummer
		○ 104,86	vorh. Höhen

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32300_5648, 32302_5648, 32300_5646, 32302_5646, Katasterbehörde: Kreis Heinsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-11-19, 2014-04-01, 2011-06-08, 2014-02-12; Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 21.02.2019 über https://www.tim-online.nrw.de

Verfahrensvermerke

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Cebulla mit Stand vom Juni 2019 erstellt.

1. Aufstellung
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am 10.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 11.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.04.2019 in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ……............ von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum ……............ ……............hierzu zu äußern.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Auslegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am ……............ beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes samt Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……............ vom ……............ bis zum ……............ öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ……............ aufgefordert, bis zum ……............ zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat den Bebauungsplan am ……............ gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ……............ im Amtsblatt der Stadt Geilenkirchen gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).

STADT GEILENKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. 116
"Erweiterung Fa. Pohlen"
Ortslage Immendorf

VDH Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-17-133-BP-01-08	Maßstab:	1 : 1.000	Stand: 09.06.2020
bearbeitet: SCH	gezeichnet: SCH		