

STADT GEILENKIRCHEN



Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Geilenkirchen „An der alten Schule“

Stand: 01.06.2021

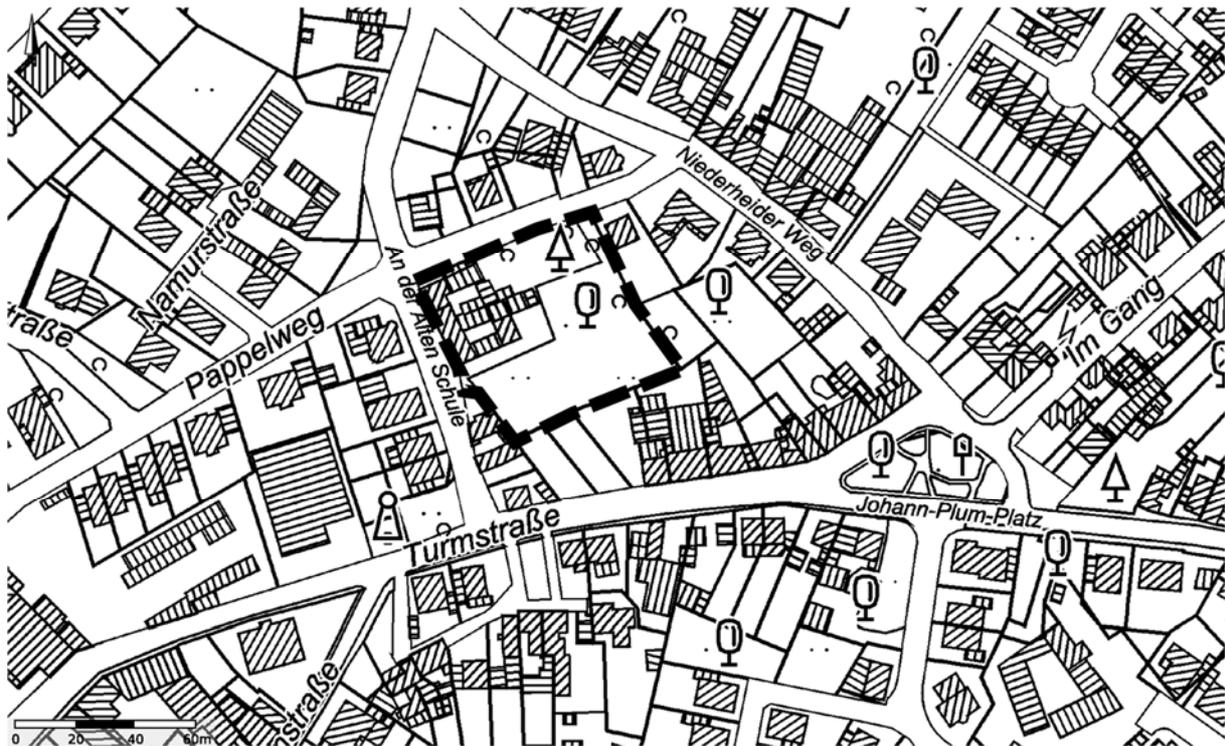


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Auszug aus der Amtlichen Basiskarte, ohne Maßstab

Bearbeitung:
VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath

01.06.2021

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 6 und § 9 Abs. 1 Nr. 11 sowie § 14 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Anlagen der Versorgung

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhe in der Mitte des Geltungsbereichs mit einem Maß von 96,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen. Die maximale Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser sowie durch Anlagen, die der Erzeugung regenerativer Energie dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

2.3 Abgestaffelte Geschosse

Über die zulässigen zwei Vollgeschosse hinaus muss ein weiteres Geschoss auf mindestens 50% der gesamten Fassadenlänge um mindestens 0,8 m zurückspringen.

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

3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Das Überschreiten der jeweils nach Süden weisenden Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist in einer Tiefe von bis zu 1 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

01.06.2021

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports

Oberirdische Garagen und Carports für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig.

4.2 Seitlicher Abstand von Stellplätzen zu öffentlichen Verkehrsflächen

Stellplätze, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

4.3 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind außerhalb der für Dachterrassen benötigten Fläche zu mindestens 80 vom Hundert mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen o.ä.) zu versehen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 0,10 m. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie sind bei der Realisierung der festgesetzten Dachbegrünung einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine Kombination mit aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen ist ausdrücklich zulässig.

5.2 Dachflächen von Tiefgaragen

Die Dachflächen von Tiefgaragen sind zwischen den durch aufstehende Gebäude und Gebäudeteile sowie Garagen überbauten Flächen bis auf den Anteil notwendiger technischer Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung) vollflächig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Erschließungswege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig.

5.3 Heckeneinfriedung

Der Geltungsbereich ist an der Grundstücksgrenze mit einer Hecke einzufrieden. Ausnahmen sind Zufahrten und Zuwegungen. Als Heckenpflanzen sind nur heimische Gehölze aus Pflanzliste 1 zu verwenden. Es ist eine maximale Heckenhöhe von 1,8 m über Höhe des bestehenden Geländes an der jeweils anliegenden Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 1,0 m ab Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur öffentlichen Erschließungsfläche hin ist die Höhe auf 0,8 m gemessen ab der Höhe des jeweils anliegenden Straßenrandes zu beschränken, sofern hierdurch keine Einfriedung eines Außenwohnbereichs hergestellt wird.

01.06.2021

5.4 Baumpflanzung

Im Geltungsbereich sind insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW 2018)

1. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)

1.1 Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes

Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

2. Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)

2.1 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt, bzw. der Eingang erfolgt. Außerhalb der notwendigen Erschließungs- und Terrassenflächen sind die Vorgärten zu mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen. Hecken, Zäune und andere Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straße hin eine Höhe von 0,80 m, gemessen vom jeweils anliegenden Straßenrand, nicht überschreiten. Eine Schotterung der Vorgärten ist unzulässig.

2.2 Abgrabungen und Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen des Geländes von mehr als 1,00 m Höhe oder Tiefe sind – mit Ausnahme der Abgrabung für die erforderliche Tiefgaragenrampe – in einem Streifen von 5,0 m vom Rand des Geltungsbereichs aus gemessen, unzulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Böschungen dürfen nicht steiler als 1:3 sein.

2.3 Standplätze von Abfallbehältern

Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

01.06.2021

C. HINWEISE

1. Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet ist durch Grundwasserabsenkungen bedingt durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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.

3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 (gem. DIN 4149 sowie DIN EN 1998-1/NA:2011-01). Diesen Gebieten ist gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet. Der Bemessungswert für die Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 m/s². Der Standort kann der Untergrundklasse S zugeordnet werden.

4. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Geräuschemissionen

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 zu erfolgen.

6. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, sowie über

01.06.2021

dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen (Bergfiskus). Erloschen seit dem 04.02.2017 ist eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken über Kohlenwasserstoffe, Feldnahme „Rheinland“.

7. Boden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufzubringender Böden ergibt sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

D. PFLANZLISTEN

1. Pflanzliste 1, Hecken:

- | | | |
|-----|-----------------------|---------------------------|
| 1.1 | Schnitthecken | |
| | • Berberitze | <i>Berberis vulgaris</i> |
| | • Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| | • Heckenmyrte | <i>Lonicera nitida</i> |
| | • Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| | • Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| | • Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| | • Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| 1.2 | Freiwachsende Hecken: | |
| | • Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| | • Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| | • Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| | • Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| | • Korbweide | <i>Salix viminalis</i> |
| | • Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| | • Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| | • Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| | • Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| | • Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| | • Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| | • Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| | • Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |

01.06.2021

Gehölzqualität: min. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, min. Höhe: 60 – 100 cm. Die Pflanzenzahl pro Meter richtet sich nach der jeweils für die Art empfohlenen Dichte.

2. Pflanzliste 2: Bäume

- Elsbeere Sorbus torminalis
- Feldahorn Acer campestre
- Gemeine Eberesche Sorbus aucuparia
- Hainbuche Carpinus betulus
- Spitzahorn Acer platanoides
- Vogelkirsche Prunus avium
- Winterlinde 'Rancho' Tilia cordata 'Rancho'

Gehölzqualität: min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994 S. 666 / SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV.NRW.2020 S. 916);
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.08.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1408);
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560), in Kraft getreten am 18. Mai 2021“
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW. S.226, ber. S.716) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.2016 S.934);
- Bundesberggesetz (BBergG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)

01.06.2021

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020.

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.