



# STADT GEILENKIRCHEN

# Bebauungsplan Nr. 121 "Erweiterung Fa. Pohlen II" - Vorentwurf -



SO  
"Betriebe des Dach- und Solargewerbes"  
0,8 | GH = 121,0m über NHN

Lagebezugspunkte		
ETRS		
Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	32301671.270	56478440.210
2	32301693.813	56478479.900
3	32301712.387	56478510.040
4	32301732.243	56478533.740
5	32301739.358	56478541.540
6	32301752.253	56478555.900
7	32301774.637	56478567.010
8	32301802.572	56478571.820
9	32301830.829	56478563.920
10	32301851.300	56478554.460
11	32301872.298	56478532.075

<p><b>Entwurf</b></p> <p>Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p><b>VDH</b> V.D.H. PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318-0, eMail: info@vdh.de</p>	<p><b>1. Aufstellung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am ..... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes samt Begründung und den nach örtlicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich auszuliegen.</p>	<p><b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>Der Entwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich auszuliegen.</p>
<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand vom Januar 2020 erstellt.</p>	<p><b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b></p> <p>Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p><b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b></p> <p>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.</p>
Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin	Datum / Unterschrift Bürgermeisterin

<p><b>Textliche Festsetzungen</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) Im sonstigen Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die dem Dach- und Solargewerbe dienen oder diesem zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der im sonstigen Sondergebiet zulässigen Betriebe und Nutzungen (z.B. Kindertagesstätten, Bistros, Tagungs- und Schulungsräume und Lagerhallen).</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen baulichen Anlage.</p> <p><b>3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO) 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 3.2 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; nicht jedoch in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.</p> <p><b>4. Flächen für die Abwasserbeseitigung</b> (§ 9 Abs. 9 Nr. 14 BauGB) Das im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu versickern.</p> <p><b>5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG; hier: Lärmschutz</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 5.1 In den Teilbereichen a bis d des sonstigen Sondergebietes „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ 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 (Geräuschkontingenterierung, Dez. 2006).</p> <table border="1" data-bbox="1699 778 2149 909"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Fläche</th> <th rowspan="2">Flächengröße in m²</th> <th colspan="2">Emissionskontingente L<sub>EK</sub> in dB(A)</th> </tr> <tr> <th>tags</th> <th>nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>a</td><td>13.200</td><td>54</td><td>39</td></tr> <tr><td>b</td><td>3.310</td><td>64</td><td>49</td></tr> <tr><td>c</td><td>12.126</td><td>57</td><td>42</td></tr> <tr><td>d</td><td>2.461</td><td>64</td><td>49</td></tr> </tbody> </table> <p>5.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente.</p> <table border="1" data-bbox="1699 956 2149 1041"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Richtungssektor</th> <th colspan="2">Zusatzkontingent in dB</th> </tr> <tr> <th>tags</th> <th>nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>A: 90° bis 225°</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>B: 225° bis 90°</td><td>10</td><td>10</td></tr> </tbody> </table> <p><b>6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB) In den zeichnerisch festgesetzten 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 A und B 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 Raseneinssaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Die Anlage von Wallanlagen ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen allgemein zulässig. Jegliche Anpflanzungen sind bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.</p> <table border="1" data-bbox="1699 1256 2149 1378"> <thead> <tr> <th colspan="3">Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung Mindestqualität: Verp. Heister, m.B. 150/175</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Acer campestre</td><td></td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td></td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td></td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Salix caprea</td><td></td><td>Salweide</td></tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="1699 1397 2149 1585"> <thead> <tr> <th colspan="3">Pflanzliste B: Sträucher/ Gehölze III. Ordnung Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/ 100</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td></td><td>Roter Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td></td><td>Haselnuss</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td></td><td>Eingrifflicher Weißdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td></td><td>Pflaferhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td></td><td>Gewöhnlicher Liguster</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td></td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Viburnum opulus</td><td></td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr> </tbody> </table>	Fläche	Flächengröße in m²	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A)		tags	nachts	a	13.200	54	39	b	3.310	64	49	c	12.126	57	42	d	2.461	64	49	Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB		tags	nachts	A: 90° bis 225°	0	0	B: 225° bis 90°	10	10	Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung Mindestqualität: Verp. Heister, m.B. 150/175			Acer campestre		Feldahorn	Carpinus betulus		Hainbuche	Sorbus aucuparia		Eberesche	Salix caprea		Salweide	Pflanzliste B: Sträucher/ Gehölze III. Ordnung Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/ 100			Cornus sanguinea		Roter Hartriegel	Corylus avellana		Haselnuss	Crataegus monogyna		Eingrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus		Pflaferhütchen	Ligustrum vulgare		Gewöhnlicher Liguster	Rosa canina		Hundsrose	Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball	<p><b>Hinweise</b></p> <p><b>1. Einsichtnahme von Vorschriften</b> 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.</p> <p><b>2. Humose Böden</b> 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.</p> <p><b>3. Anbauverbotszone B56</b> Im Süden des Plangebietes befindet sich das Straßeneigentum der B56. Der befestigte Fahrbahnrand der B56 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 (Anbauverbotszone), • 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.</p> <p><b>4. Erdbebengefährdung</b> Gemäß DIN 4149:2005 liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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, Stützbauteile 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.</p> <p><b>5. Bergbau</b> 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, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.</p> <p><b>6. Einwirkungsbereich von Sumpfungmaßnahmen</b> Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.</p> <p><b>7. Einwirkungsbereich von Steinkohlenbergbau</b> Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwasserhebungen 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.</p> <p><b>8. Baukräne</b> Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infr 1 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.</p> <p><b>9. Verwendung von Recyclingbaustoffen</b> 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.</p>	<p><b>Zeichnerische Festsetzungen</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO) SO Sonstiges Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO) 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) GH = 121,0m über NHN Höhenlage baulicher Anlagen in m über NHN</p> <p><b>3. Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) Baugrenze</p> <p><b>4. Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p><b>5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BauGB) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><b>6. Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Flächen mit Emissionskontingenten § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Richtungssektoren für Zusatzkontingente § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p><b>Übersicht (ohne Maßstab)</b> 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); Datenerstellung: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 21.02.2019 über <a href="https://www.tin-online.nrw.de">https://www.tin-online.nrw.de</a></p>	<p><b>Nachrichtliche Übernahme</b></p> <p>Fahrbahnrand B56 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind mit den Zweckbestimmungen „Anbauverbotszone B56“ (vgl. Hinweis Nr. 3)</p> <p><b>Kennzeichnungen</b> Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind; hier: humose Böden (vgl. Hinweis Nr. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p><b>Vermessungsangaben/ Bemaßung</b> Gebäude Winkelmaß Durchfahrt, Arkade Flurkarte Längenmaß Flurstücksgrenze Parallelmaß Flurstücksnummer Lagebezugspunkte Höhen</p>
Fläche			Flächengröße in m²	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A)																																																																							
	tags	nachts																																																																									
a	13.200	54	39																																																																								
b	3.310	64	49																																																																								
c	12.126	57	42																																																																								
d	2.461	64	49																																																																								
Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB																																																																										
	tags	nachts																																																																									
A: 90° bis 225°	0	0																																																																									
B: 225° bis 90°	10	10																																																																									
Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung Mindestqualität: Verp. Heister, m.B. 150/175																																																																											
Acer campestre		Feldahorn																																																																									
Carpinus betulus		Hainbuche																																																																									
Sorbus aucuparia		Eberesche																																																																									
Salix caprea		Salweide																																																																									
Pflanzliste B: Sträucher/ Gehölze III. Ordnung Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/ 100																																																																											
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel																																																																									
Corylus avellana		Haselnuss																																																																									
Crataegus monogyna		Eingrifflicher Weißdorn																																																																									
Euonymus europaeus		Pflaferhütchen																																																																									
Ligustrum vulgare		Gewöhnlicher Liguster																																																																									
Rosa canina		Hundsrose																																																																									
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball																																																																									
<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2021 (BGBl. I S. 2439) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. 2021 S. 822) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)</p>	<p><b>STADT GEILENKIRCHEN</b> Bebauungsplan Nr. 121 "Erweiterung Fa. Pohlen II" Ortslage Immendorf - Vorentwurf -</p> <p><b>VDH</b> Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0</p> <p>Z-Nr.: PM-B-21-065-BP-01-01 bearbeitet: SCH</p> <p>Maßstab: 1 : 1.000 gezeichnet: SCH</p> <p>Stand: 19.08.2021</p>																																																																										