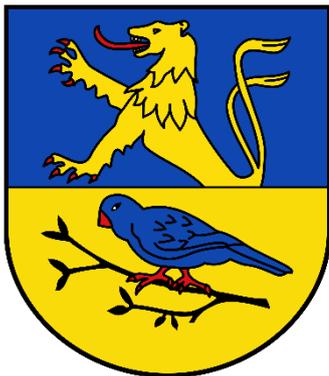


# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Zum Bebauungsplan Nr. 121**

**„Erweiterung Fa. Pohlen II“**



**Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf**

September 2022

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Pohlen – Bedachungen GmbH & Co. KG**  
Am Pannhaus 2  
52511 Geilenkirchen

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 21-065

## INHALT

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>1</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung .....	1
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	1
4. Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	1
5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz .....	1
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	2
7. Örtliche Bauvorschriften.....	3
<b>HINWEISE .....</b>	<b>3</b>
1. Einsichtnahme von Vorschriften.....	3
2. Humose Böden .....	3
3. Anbauverbots- und -beschränkungszone B56 .....	3
4. Erdbebengefährdung.....	4
5. Bergbau.....	4
6. Einwirkungsbereich von Sümpfungsmaßnahmen .....	4
7. Einwirkungsbereich von Steinkohlenbergbau .....	5
8. Baukräne.....	5
9. Verwendung von Recyclingbaustoffen .....	5
10. Wasserrechtliche Erlaubnis .....	5
11. Bodendenkmäler .....	5
12. Artenschutz.....	5
13. Kampfmittel .....	6
<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 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).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 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.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) 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“.

### 4. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu versickern.

### 5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BIm-SchG; hier: Lärmschutz

(§ 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 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006).

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	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

5.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A: 90° bis 225°	0	0
B: 225° bis 90°	10	10

## 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 In den als sonstiges Sondergebiet „SO“ festgesetzten Flächen sind insgesamt 134 Bäume I. Ordnung der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. Ausnahmsweise dürfen auch andere Biotoptypen angelegt werden. Die Ausnahme ist an eine vorherige Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg gebunden.

Pflanzliste A: 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

6.2 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 B und C anzupflanzen. 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. Jegliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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

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

## 7. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

- 7.1 Metaldacheindeckungen mit Zink, Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.
- 7.2 In den als sonstiges Sondergebiet „SO“ festgesetzten Flächen sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## HINWEISE

### 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. 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.

### 3. Anbauverbots- und -beschränkungszone B56

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Anbauverbotszone B56“ dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Anbaubeschränkungszone B56“ bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Zufahrten oder Zugänge zur B56 sind unzulässig.

#### **4. Erdbebengefährdung**

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, 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.

#### **5. Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf-Aachen 1“, „Glückauf-Aachen 4“ und „Glückauf-Aachen 7“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 90“ und „Union 91“.

Eigentümerin der drei auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfelder ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der beiden auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

#### **6. Einwirkungsbereich von Sumpfungsmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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.

## 7. **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.

## 8. **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.

## 9. **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.

## 10. **Wasserrechtliche Erlaubnis**

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-6143.

## 11. **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.

## 12. **Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

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: Tageszeitliche Beschränkung der Arbeiten

Die Nutzung des Eingriffsgebietes durch Kleinen Abendsegler und Zwergfledermaus wurde nachgewiesen. Arbeiten haben daher zwischen Ende Februar und Ende Oktober bei Tageslicht zu erfolgen. Sobald es dunkel wird, sind die Arbeiten einzustellen. Zusätzliche Lichtquellen sind nicht zulässig.

M3: Verzicht auf übermäßige Außenbeleuchtung der zu errichtenden Gebäude

Um Störungen der lokalen Population durch Wegfall eines Jagdhabitats, aufgrund starker Beleuchtung des Eingriffsgebietes, zu minimieren ist die Außenbeleuchtung der neuen Gebäude und Flächen zumindest zwischen Ende Februar und Ende Oktober auf ein Minimum zu beschränken.

### 13. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt 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.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

(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 – PlanzV) 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)