

---

# Stadt Geilenkirchen

## Bebauungsplan Nr. 124 „Franziskusheim“

Textliche Festsetzungen

---

Stand: 14.04.2023 (Vorentwurf)

### A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

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

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

##### 2.1 **Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 18 und § 21 BauNVO**

2.1.1 Gemäß § 21a Abs. 1 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 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Gebäudehöhe (Bezugshöhe ist die Höhe über NHN – Normalhöhennull) wie folgt festgesetzt:

Satteldächer: 113,5 m ü. NHN (II-geschossig) 117,5 m ü. NHN (III-geschossig)

Flachdächer: 109,0 m ü. NHN (II-geschossig) 113,0 m ü. NHN (III-geschossig)

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Gebäuden mit Flachdächern als Oberkante des Flachdaches (Oberkante Attika) des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses, bei Gebäuden mit Satteldächern als obere Dachkante (maßgebend ist das eingedeckte Dach).

2.2.3 Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss) darf bei II-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern – sowie für Technikaufbauten/-geschosse auch bei III-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern – die maximale Gebäudehöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,0 m überschreiten. Dieses Nicht-Vollgeschoss muss allseitig um min. 1,0 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten. Hiervon ausgenommen sind Treppenhäuser und Aufzugskerne.

2.2.4 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen bei Gebäuden mit Flachdächern bzw. Gebäuden mit Flachdächern + zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

### 2.3 **Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO**

- 2.3.1 Im Mischgebiet (MI) mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 darf die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,8 für Zufahrten von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um weitere 0,1 (bis GRZ 0,9) überschritten werden.

### 3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig, aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt.

Genehmigungsfreie Gebäude bis 75 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt gem. § 62 Abs. 1 Nr. 1a BauO NRW, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 8 BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Garagen und überdachten Pkw-Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.1).

### 4. **Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Pkw-Stellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind innerhalb des Mischgebiets auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3.2).
- 4.2 Mindestens die Hälfte der Stellplätze ist in drainfähiger Ausführung herzustellen, eine Vollversiegelung ist nicht zulässig.
- 4.3 Zufahrten für Tiefgaragen sind innerhalb des Mischgebiets auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 5. **Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) sind mit Ausnahme der Flächen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, zulässig:

- Fußwege
- Beleuchtungsanlagen
- untergeordnete bauliche Anlagen (wie z. B. Stützmauern, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Pergolen und Elemente der Gartenkunst)
- Versickerungsanlagen (Niederschlagsentwässerung)

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vorschriften zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

### **6.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

6.1.1 Die vorhandenen Gehölze im südlichen Bereich des Plangebiets sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

6.1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von 10,0 m eine mehrreihige Baum-/ Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen (Pflanzliste folgt spätestens zur Offenlage) in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m bei Strauchgehölzen und 3,00 m x 3,00 m bei Bäumen ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude.

### **6.2 Pflanzlisten**

Eine Pflanzliste wird spätestens zur Offenlage ergänzt.

## **B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**

### **1. Dachgestaltung**

1.1 Für die Hauptbaukörper sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung für Satteldächer beträgt mindestens 25° und maximal 45°, für Flachdächer max. 5°. Flachdächer sind zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

1.2 Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind Flachdächer bis max. 5° Dachneigung zulässig. Nebenanlagen und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

## C) HINWEISE

### Erdbebensicherheit / Seismologie

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der **Erdbebenzone 3** und geologischer **Untergrundklasse S** (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

### Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung / Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

### Bodendenkmale

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer\*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer\*in und der/die Leiter\*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

### Regelungen zum Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) sind Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorhergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass in den Bäumen keine aktuell genutzten Lebensstätten und laufenden Bruten bestehen.

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Werden Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört, müssen sie entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes und in Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg ersetzt werden.

Der Tötungstatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Bauzeitenregelung (u. a. Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen sind für Vögel ebenfalls auszuschließen.

Bei der Beleuchtung der Baustellen ist – v. a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten, da sie Insekten anlocken und töten können sowie nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Insbesondere eine weitreichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden. Das nahe Offenland und die angrenzenden Gärten mit Gehölzen und Weideflächen dienen Fledermäusen und Eulen sicherlich als Jagdgebiete.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Gärten und Wegen in die offene Landschaft und in Richtung angrenzender Gärten minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019).

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier sind das angrenzende Grünland und Gehölze und Wälder in der Nähe zu nennen). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben müssen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

Es wird angeregt, an Neubauten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse herzurichten (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse). Weiter wird angeregt, Gehölze möglichst zu erhalten und Kleingewässer zur Förderung der Artenvielfalt und als Wasserquelle für Wildtiere auch in trockenen Zeiten anzulegen.

### Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und

Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

#### Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

#### Erneuerbare Energien

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung realisiert werden, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. Zu diesem Zweck ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen.

#### Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Geilenkirchen, Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Rathaus, Markt 9, 52511 Geilenkirchen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.