
Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 124 „Franziskusheim“

Textliche Festsetzungen

Stand: 17.11.2023 (Entwurf)

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 m³ 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 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

6.2 Schaffung von Ersatz-Lebensstätten für Star und Fledermäuse

Die beiden zerstörten Bruthöhlen des Stars sind im Verhältnis 1:3 zu ersetzen (6 Nistkästen). Da Fledermausquartiere in den höhlen- und spaltenreichen Bäumen nicht völlig ausgeschlossen werden können, sind jeweils fünf Höhlen- und Spaltenkästen für Fledermäuse zu installieren. Die Ersatz-Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse werden idealerweise an den Bäumen auf der Trasse der ehemaligen Selfkantbahn aufgehängt. Dabei sind die Nebenstimmungen im CEF-Leitfaden des Landes (MULNV & FÖA 2021) zu beachten (v. a. zu Höhe und Exposition, keine Beleuchtung und freier Anflug).

Werden weitere Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört, sind sie entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MULNV & FÖA 2021) und in Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg zu ersetzen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Erhaltungsmaßnahmen

Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist 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.

7.2 Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) ist ein kleiner Park herzurichten. Die innerhalb der in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist (mit Ausnahme der für die unter der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 genannten Anlagen benötigten Flächen) mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen. In die Rasenfläche sind 17 lebensraumtypische Bäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

7.3 Pflanzlisten

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	Corylus colurna

Walnuss	Juglans regia
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos „Örebro“
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Vogelkirsche	Prunus avium
Säulenulme	Ulmus „Columnella“

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm oder

Heister, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Höhe 250-300 cm

Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm) verwendet werden.

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 Stadt Geilenkirchen befindet sich in der **Erdbebenzone 3** mit der **Untergrundklasse S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006).

In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Anwendungsteile von DIN EN 1998, 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 jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Bergbau / Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW.

Der Planbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Baugrund

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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.

Hinweis auf die Lage im Umfeld des Flugplatzes Geilenkirchen

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich und im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen, im Bereich von Funkdienststellen sowie im Bereich der Emissionsschutzzone der Selfkant-Kaserne (Standortschießanlage).

Die Beschränkungen aufgrund militärischen Luftverkehrs ergeben sich aus den §§ 12, 14 und 18a LuftVG. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Lärmschutzbereiches der Lärmschutzverordnung für den militärischen Flugplatz Geilenkirchen (FluLärmGeilenkV). Aufgrund der Lage im Bereich eines militärischen Fluggebietes ist dennoch mit

Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

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.

Gefällte Bäume sollten am Boden nochmals auf bislang nicht entdeckte Höhlungen untersucht und frühestens nach einer Nacht kleingeschnitten werden, damit gestörte Fledermäuse Quartiere in den Bäumen verlassen können.

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 und die Beleuchtung der angrenzenden Gehölze ist zu vermeiden. Die Gehölze auf der Trasse der Selfkantbahn, das nahe Offenland und die angrenzenden Gärten mit Gehölzen und Weideflächen dienen Fledermäusen und Eulen nachweislich 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 und § 54 (4d) BNatSchG 2022).

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen 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 m² 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.