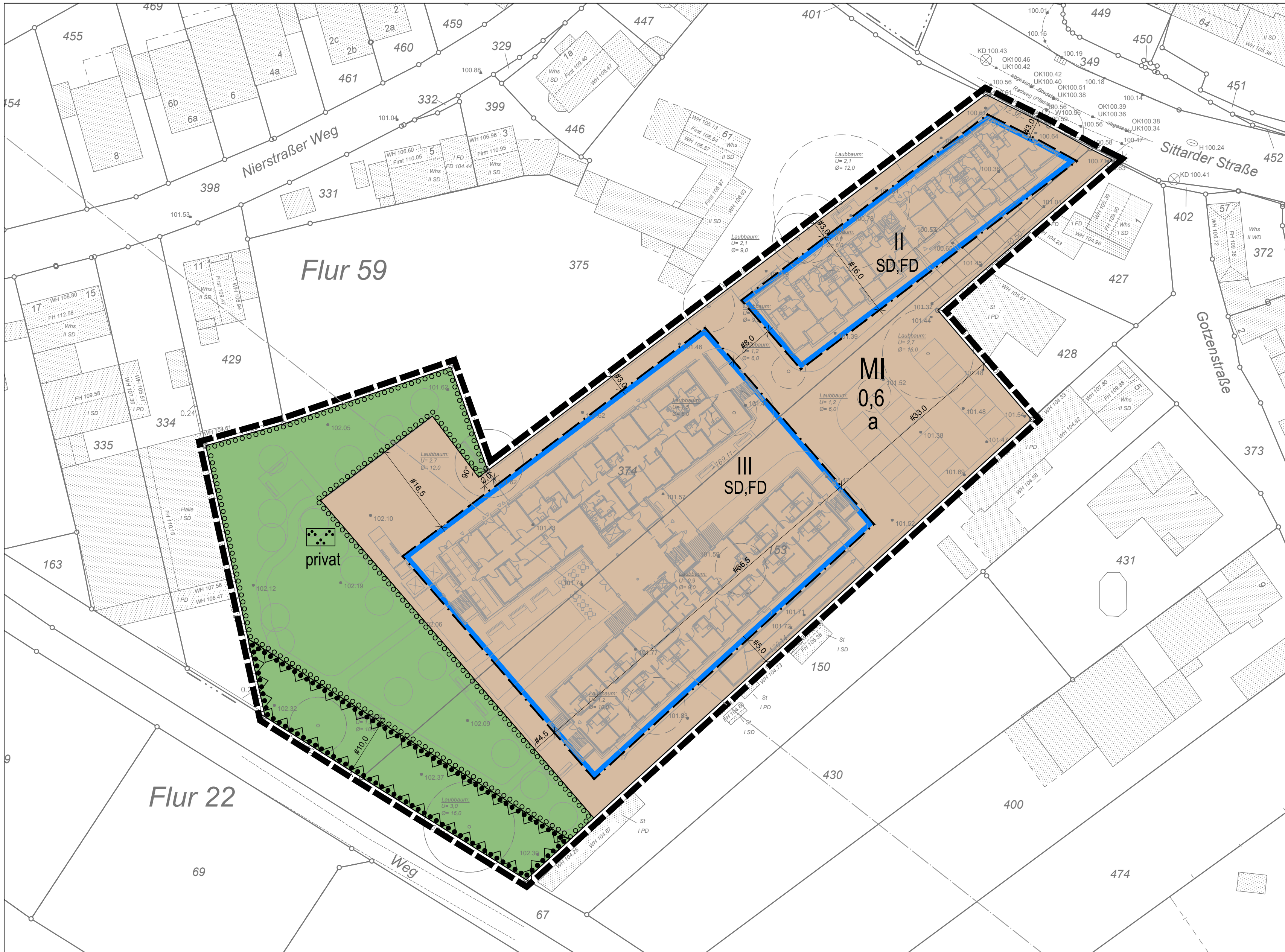




Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Geilenkirchen - Bauchem - „Franziskusheim“



RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018); Gesetz vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff.) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Geilenkirchen vom 10.05.2023 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am 13.05.2023. Geilenkirchen, den _____ Bürgermeisterin
BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG Der Rat der Stadt Geilenkirchen hat den Entwurf dieses Bebauungsplans in seiner Sitzung am 20.12.2023 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.01.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Geilenkirchen, den _____ Bürgermeisterin	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE Dieser Bebauungsplan hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024 öffentlich ausgelegen. Geilenkirchen, den _____ Bürgermeisterin
RECHTSKRAFT Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Geilenkirchen, den _____ Bürgermeisterin	GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand _____) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt. Geilenkirchen, den _____ Dipl.-Ing. Harald Cebulla Öffentl. best. Vermessungsingenieur

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand statt vom 22.05.2023 bis einschl. 26.06.2023. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschl. 26.06.2023 beteiligt. Geilenkirchen, den _____ Bürgermeisterin	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Sitzung des Rates der Stadt Geilenkirchen am _____ als Satzung beschlossen. Geilenkirchen, den _____ Bürgermeisterin
BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG NEUENHOFSTR. 110 52078 AACHEN +49 241 938660 INFO@PLMWM.DE WWW.PLANUNGSGRUPPE-MWM.DE	

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Ergänzungen oder Änderungen nach der Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung sind in roter Schrift und kursiv ausgeführt.

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 Vergnügungststätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

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

- 2.1.1 Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragegeschosse 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 – die maximale Gebäudehöhe mit seinem obersten Dachabschluss maximal um 3,0 m überschreiten. Dieses Nicht-Vollgeschoss muss alleinig 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 30 % der Stellplatzflächen 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 Seilfahrbahn aufgehängt. Dabei sind die Nebenstimmen im CEF-Leitfaden des Landes (MULNV & FOA 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 & FOA 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 Baulaufarbeiten 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 herzustellen. 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 Gebauchrasensamenmischung einzusäen. In der Rasenfläche sind 17 lebensraumtypische Bäume gemäß Antriebsliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gem. Nachbarnormschritten sind einzuhalten. Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

7.3 Pflanzlisten

Artenliste 1:

- | | |
|-----------------|---------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre „Eorik“ |
| Spitzahorn | Acer platanoides „Cleveland“ |
| Säulenhainbuche | Carpinus betulus „Fastigiata“ |
| Baumhasel | Corylus colurna |
| Walnuss | Juglans regia |
| Traubenkirsche | Prunus padus „Schloss Tiefahrt“ |
| Zerreiche | Quercus cerris |
| Traubenkirsche | Quercus petraea |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos „Orebro“ |
| Silberlinde | Tilia tomentosa „Barabrant“ |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Säuleneule | 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.

8. Bezeichnung von Schutz- und Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LwVG NRW

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Sittarder Straße zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Eine entsprechende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse gemäß dem Merkblatt DWA A-138 durchzuführen.

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) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH
Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom Technik GmbH zwischen der Sendefunkteinstelle KY0620 in Gillich und der Empfangsrichtfunkstelle KY1155 in Geilenkirchen wird nachrichtlich übernommen.

D) HINWEISE

Erdbebensicherheit / Seismologie

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in der **Erdbebenzone 3** mit der **Untergrund-Masse 5** gemäß der Karte der Erdbebenrisiko und geologischen Untergrundrisiken 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 „Grundrissen, Stützwerke 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 Bewertungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Bergbau / Grundwasserabseukung

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. Abtr. Liegenschaftsflächen und Umsiedlung in 5016 Köln und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW.

Der Planbereich ist von durch Samplingsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebau, 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 Samplingsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau 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 objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

Überflutungsnachweis

Es ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 mit 100-jährlicher Sicherheit zu erbringen.

Kampfmittel

Bei Kampfmittelrunden während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbesitzungsdienst 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 Kampfmittelbesitzungsdienst abzustimmen.

Hinweis auf die Lage im Umfeld des Flugplatzes Geilenkirchen

Das Plangebiet befindet sich im Bauzuchtgebiet und im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Geilenkirchen, im Bereich von Fundamentstellen sowie im Bereich der Emissionsschutzzone der Seilfahrbahn (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 (FlulärmSchVG). Aufgrund der Lage im Bereich eines militärischen Flugplatzes ist dennoch mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

Bau- und Bodendenkmale

Rund 100 m westlich des Plangebiets befindet sich ein **denkmalschützer**, 46 m hoher Wasserturm aus dem Jahr 1949. Baudenkmalpflegerische Belange sind daher – wenn auch durch die vorhandene Bebauung zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal nur in geringem Maße – betroffen. Auf die Belange des Denkmalschutzes sollte daher auf nachfolgender Planungsebene in angemessener Weise Rücksicht genommen werden.

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

Regelungen zum Artenschutz

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 NatSchG (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 untersuchen und fruchtlosen nach einer Nacht kleingeschnitten werden, damit gestörte Fledermaus Quartiere in den Bäumen verlassen können.

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermausen sind Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere getötet und ausgeweidet 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 Tötungsatbestand, der auch nicht planungsrelevante Vogelarten betrifft, kann durch eine Baustellenbesichtigung (u. a. Abschieben von Oberböden) 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 die Insekten anlocken und töten können sowie nachtaktative 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 Seilfahrbahn, das nahe Offenland und die angrenzenden Gärten mit Gehölzen und Weidflächen 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 (4) BNatSchG 2022).

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 Vogelzug zu beachten (vgl. STBOP 2018), da Vögel Glasflächen 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 Glasflächen 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 herzustellen (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie Fledermaus). 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 vegetationsökologische 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 Bebauungsplans 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.

Geschuschemissionen

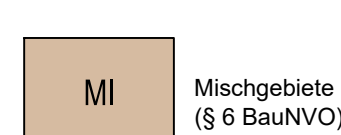
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Vermeidung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

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.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



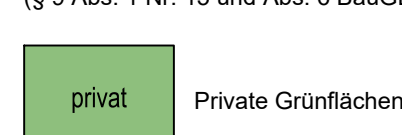
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl II, III Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

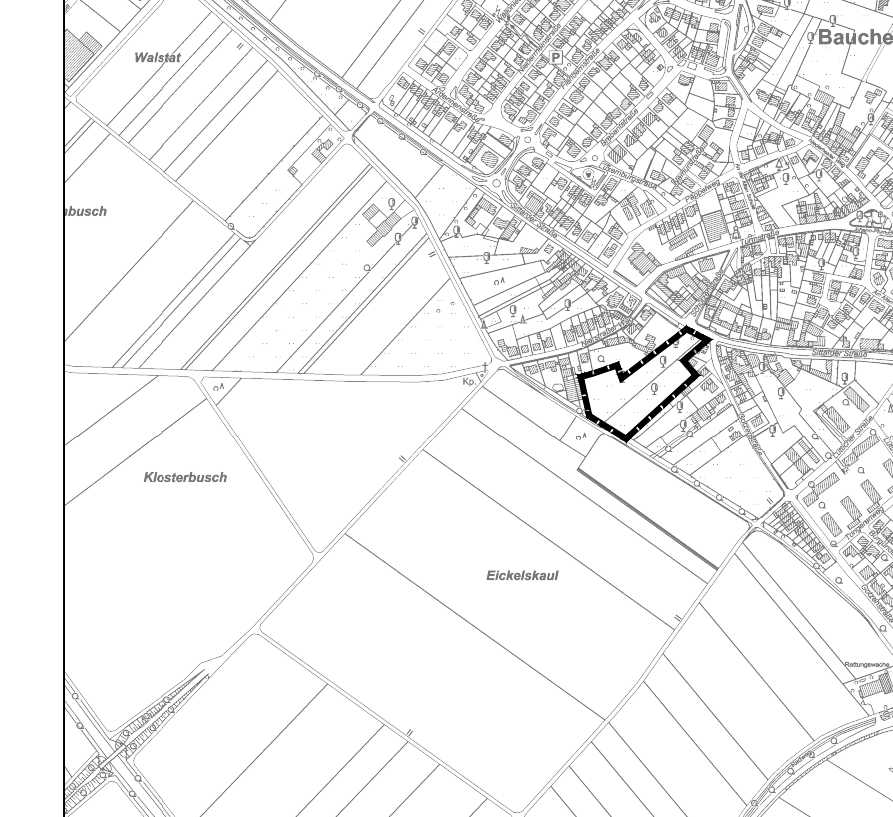
SD Satteldach FD Flachdach

Sonstige Darstellungen

zugrundeliegendes Plankonzept (unverbindlich)

Richtfunkstrecke, nachrichtlich

Übersichtsplan



M 1: 10.000 Im Original

Stadt Geilenkirchen Bauchem

Bebauungsplan Nr. 124 „Franziskusheim“

Gemarkung Geilenkirchen

Flur 59

Maßstab 1: 500 im Original Stand : 12.03.2024

Satzung