Stadt Heinsberg

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. 87 „Uetterath – Kirchaue / Nygen“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in den jeweiligen zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Offenlage gültigen Fassung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im WA 4 sind maximal 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Hierbei sind die Regelungen unter Ziff. A6 der textlichen Festsetzungen zu beachten.
Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

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

3.1 Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 25% überschritten werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

<u>Oberkante Erdgeschossfußboden</u>

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der

Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BzP) für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude und des Fertigfußbodens der Garagen muss mindestens 0,10 m und höchstens 0,50 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

Definition der Traufhöhe und Firsthöhe, Attika

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Flachdächern definiert sich die maximale Firsthöhe als oberster Abschluss des Daches, hier die Oberkante Attika des Flachdaches des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des obersten Nicht-Vollgeschosses. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Bei Satteldächern beträgt die maximal zulässige Traufhöhe (TH) 4,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,35 m.

Bei Flachdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 9,00 m.

4. Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW)

4.1 Bezugspunkt der Geländeoberfläche

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NW sind die entlang der Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte heranzuziehen.

4.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen

Die Vorgärten, Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge sind auf die jeweilige angrenzende Endausbauhöhe der Straße, von der sie erschlossen werden, anzuheben. Seitlich an Verkehrsflächen angrenzende Freiflächen sind entsprechend höhenmäßig anzupassen. Die diesbezüglichen Höhenbezugspunkte sind entlang der Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt.

In den übrigen Bereichen ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstückes unter Beachtung des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) an die angrenzenden Höhen der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Eine Veränderung der Geländeoberfläche ist grundsätzlich nur auf dem eigenen Grundstück zulässig. Wird eine Abfangung des Geländes entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze erforderlich, so ist diese in einer Tiefe von mindestens 1,50m naturnah als Böschung anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzlisten 2 und / oder 3 zu bepflanzen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 gilt die offene Bauweise.

6. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den mit „Ga" und „St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen unter Beachtung der Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, zulässig.

6.2 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen. Garagen sind bis maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

6.3 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m betragen und ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

6.4 Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5,00 cm betragen (vgl. Ziff. B1.3)

6.5 Je Grundstück in den Baugebieten WA1-WA3 sind im Vorgarten zusätzlich zur Festsetzung unter Pkt. 7.7 je Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m unter Beachtung der Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

6.6 Der seitliche Abstand von Stellplätzen muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,00 m betragen und ist gem. Pflanzenliste zu bepflanzen.

Definition Vorgarten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser und Fahrradabstellanlagen mit mehr als 16 m^2 Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m^2 Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m^2 Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Vorgärten nicht zulässig.

Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die

nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird. Weitere Hinweise zu hautechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 2.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Bauzeitenregelung

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen und bauliche Anlagen, außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) von Vögeln und Fledermäusen stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

9.2 Tierfallen

Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen zur Vermeidung vom Einflug von Fledermäusen (z.B. durch Abdeckung mit Planen oder Folien) zu entschärfen. Ebenso sollen gelagerte Baumaterialien, die Spalten oder Hohlräume aufweisen, abzudecken.

9.3 Große Glasfronten

sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen:

- Vermeidung von stark die Umgebung spiegelnden Glasflächen
- Vermeidung von Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster
- Optische Unterteilung von Glasflächen von mehr als 3 qm Größe. Alternative Nutzung von Vogelschutzglas, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

9.4 Fledermausersatzquartiere

Als vorsorgliche Maßnahme (CEF-Maßnahme) sind an Bestandsbäumen im Plangebiet 10 Ersatzquartiere für Fledermäuse in Form von Fledermauskästen (Rundkästen) verschiedener Bauart anzubringen. Die jährliche Reinigung und Wartung sind für 10 Jahre sicherzustellen.

Gutachterliche Empfehlung: 6 Fledermauskästen vom Typ 3 FN, sowie 4 Fledermauskästen vom Typ

2 FN der Firma Schwegler oder Vergleichbare. Mindestens 5 Kästen können optimaler Weise im Bereich der randlichen Baumreihe im Norden, am Spielplatz – 1 Kasten pro Baum – montiert werden.

9.5 Minderung von Lichtimmissionen

Bei der Beleuchtung der Baustellen (insbesondere im Sommerhalbjahr), aber auch bei der Straßenbeleuchtung, ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Es sind vollabgeschirmte Leuchten oder direktstrahlende LED-Leuchten mit Linsentechnik zu verwenden. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Ebenfalls ist auf eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht" mit geringem Blauanteil zu achten. Eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

9.6 Böschungsgestaltung Regenrückhaltebecken

Zur Vermeidung und zum Schutz von nicht flüggen Jungvögeln (auch nicht planungsrelevante Arten) sowie bodengebundenen Tierarten (z. B. Igel) sind die Böschungen des Regenrückhaltebeckens so auszuführen, dass diese Tierarten im Falle einer schnellen Wasserstandserhöhung entweichen können. Der Abfluss in den Mischwasserkanal muss so ausgeführt werden, dass keine größeren Tierarten in die Kanalisation gerissen werden.

10. Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten.

Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. NachbG NRW zu berücksichtigen.

10.1 Schnitthecken

Im Bereich der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken aus Gehölzen der Artenliste 4 mit 4 Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichartig zu ersetzen.

10.2 Vorgärten

- Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Die vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein.
- Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

- Bei Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände gem. Nachbargesetz NRW (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

10.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zur freien Landschaft hin mit geeigneten Gehölzen der im Anhang der textlichen Festsetzungen empfohlenen Pflanzenliste 3 mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen.

10.4 Öffentliche Grünfläche zwischen Spielplatz und Allgemeines Wohngebiet

Auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Spielplatz und Allgemeines Wohngebiet sind 10 Laubbäume der Artenliste 5 in die Wiesen-/ Rasenfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nach einer möglichen Inanspruchnahme der Fläche ist die Fläche nach Abschluss der Bauphase aufzulockern und mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland (Ursprungsgebiet 2) auf Rohböden einzusäen.

10.5 Öffentliche Grünfläche Parkanlage *(Hinweis: am Walnussbaum)*

Nach einer möglichen Inanspruchnahme der Fläche ist die Fläche nach Abschluss der Bauphase aufzulockern und mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland (Ursprungsgebiet 2) auf Rohböden einzusäen.

10.6 Wieseneinsaat und Bepflanzung Versickerungsbecken und Retentionsfläche

Das Versickerungsbecken und die Retentionsfläche sind mit einer zertifizierten Regio-Saatgutmischung für das westdeutsche Tiefland (Ursprungsgebiet 2) auf Rohboden einzusäen.

Das Versickerungsbecken und die Retentionsfläche sind mit standortangepassten und klimaresilienten Bäumen und Sträuchern (Standort vgl. Planzeichnung) der Artenlisten 5 und 6 zu bepflanzen.

10.7 Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind sechs standortgerechte Bäume (Standort vgl. Planzeichnung) der Artenliste 7 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB

Das Flurstück 233, Flur 4, Gemarkung Aphoven mit einer Größe von insgesamt 17.869 m^2 ist aufzulockern und mit einer zertifizierten arten- und blütenreichen Regiosaatgutmischung mit hohem Kräuteranteil für das Westdeutsche Tiefland (Ursprungsgebiet 2) einzusäen. Auf der Fläche sind 35 Laubbäume der Artenliste 8 in unregelmäßigen Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den Randbereichen sind freiwachsende Strauchgruppen auf einer Fläche von insgesamt 1.000 m^2 mit Gehölzen der Artenliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt spätestens in der ersten Pflanz- / Einsaatperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

B) Gestalterische Festsetzungen

gem. § 89 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachgestaltung bei Hauptbaukörpern

1.1 Gestaltung der Fassaden und Dächer

Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.

1.2 Dachformen und Dachneigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 42° zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig. Bei den Flachdächern ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein oberstes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW – vormals Staffelgeschoss) zulässig. Dabei muss dieses Geschoss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Im Bereich der Gebäudeerschließungen (Treppenanlagen und Aufzüge) ist der Rücksprung nicht erforderlich.

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

1.3 Garagen und Carportdächer

Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5,00 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das

obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Dachaufbauten und Zwerchhäuser sind ausschließlich bei II-geschossigen Gebäuden mit Satteldächern zulässig. Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

2. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen zulässig (orientiert an zulässigen Gehölzen, Ziff. 10.1, vgl. auch Artenliste 4). Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zwischen 1,20 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur als Hecken bzw. begrünte Stabgitterzäune oder als Holzsichtelemente in Kombination mit Hecken der Pflanzliste zulässig.

Generell sind Einfriedungen als bauliche Anlage (Mauer, Betonsichtzaun, etc.) über 1,20 m Höhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

C) Kennzeichnungen

gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Humose Böden

Der gesamte Geltungsbereich weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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 - Ergänzende Regelungen'', und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

D) Hinweise

1. Starkregen

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gelegt werden, Kanaleinläufe sollten regelmäßig kontrolliert und gesäubert werden, Schwellen an Kellerfenster, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

2. Geruchs- und Lärmbelästigungen

Das Plangebiet liegt in angrenzend an die bebaute Ortslage Uetterath in dörflicher Umgebung mit vereinzelten landwirtschaftlichen Betrieben. Es können daher im Plangebiet Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten.

3. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

4. Geothermie

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

5. Bodenschutz / Verwendung von Recyclingbaustoffen

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken.

Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/ Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg -Untere Bodenschutzbehörde- zukommen zu lassen.

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.

6. Bodenschutz / Bodenschutzkonzept

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen (BBB). Eine BBB dient dazu, eine Beschädigung des Bodens weitgehend zu verhindern und dessen Fruchtbarkeit zu erhalten. In dem zu erstellenden BBB-Konzept werden die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung dargelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

7. Kampfmittelbeseitigung

Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8 Grundwasserverhältnisse

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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

9. 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.

10. Erdbebenzone

Uetterath als Ortsteil in der Gemarkung Randerath ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone **2** in geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

11.Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

12. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

13. Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

14. Ökologische Baubegleitung

Im Zuge der Fällungs- und Rodungsarbeiten und den Rückbau des Schuppens (Baufeldfreimachung) ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Der Abschlussbericht ist dem Kreis Heinsberg, Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

15. Hinweis auf wasserrechtliche Genehmigung

Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 22 Landeswassergesetz (LWG).

16. 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.

17. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Heinsberg, Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung -Bereich Stadtplanung, Rathaus, Apfelstraße 60, 52525 Heinsberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ANLAGE:

Artenlisten (sowie Empfehlung für die Privatgärten)

Artenliste 1:

Empfehlung Laubbäume für die Privatgärten

Kugelfeldahorn	Acer campestre "Nanum"
Säulenbirke	Betula pendula "Fastigiata"
Schlitzblättrige Birke	Betula pendula "Laciniata"
Säulenhainbuche	Carpinus betulus "Frans Fontaine"
Säulenweißdorn	Crataegus monogyna "Stricta"
Säulenbuche	Fagus sylvatica "Dawyck"
Zierapfel	Malus sylvestris (verschiedene Sorten)
Zierpflaume	Prunus cerasifera (verschiedene Sorten)
Scharlachkirsche	Prunus sargentii
Tibetanische Bergkirsche	Prunus serrula
Stadtbirne	Pyrus calleryana "Chanticleer"
Eberesche	Sorbus aucuparia „Edulis"
Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers"

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Artenliste 2:

Empfehlung Obstbäume für die Privatgärten

Apfel	"Rheinische Schafsnase"
Apfel	"Kaiser Wilhelm"
Apfel	"Elstar"
Apfel	„Rheinischer Seidenhemdchen"
Apfel	„Eiserapfel"
Apfel	„Jakob Lebel"
Apfel	„Jakob Fischer"
Apfel	„Rote Sternrenette"

Birne	„Gute Luise"
Birne	„Dyker Schmalzbirne"
Birne	„Claps Liebling"
Birne	„Gellerts Butterbirne"
Pflaume	„Deutsche Hauszwetsche"
Pflaume	„Graf Althaus Reneclode"
Mirabelle	„Nancy Mirabelle"
Quitte	„Bereczki"

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm

Artenliste 3:

Empfehlung Sträucher für die Privatgärten

Feldahorn	Acer campestre
Apfelbeere	Aronia melancorpa
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Sommerflieder	Buddleja davidii
Strauchefeu	Hedera helix "Arborescens"
Hainbuche	Carpinus betulus
Zierquitte	Chaenomles (verschiedene Sorten)
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Deutzie	Deutzie (verschiedene Sorten)
Eibisch	Hibiscus
Hortensien	Hydrangea (verschiedene Sorten)
Permuttstrauch	Kolkwitzia amabilis
Liguster	Ligustrum vulgare
Jelängerjelieber	Lonicera carprifolium
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius (verschiedene Sorten)
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Johannisbeere	Ribes (verschiedene Sorten)
Kriechrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina

Essigrose	Rosa gallica
Zimtrose	Rosa majalis
Weinrose	Rosa rubiginosa
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Spierstrauch	Spiaea (verschiedene Sorten)
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weigelie	Weigelia (verschiedene Sorten)

Pflanzqualität:
Strauch / Heister, 2 x verpfl., mit Ballen, Höhe: 60-80 cm / 100-150 cm

Artenliste 4:

Gehölze für Schnitthecken (WA2 und WA3-Flächen)

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicer xylosteum
Bauernjasmin	Philadelphus coronarius (verschiedene Sorten)
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Eibe	Taxus baccata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzqualität:
Strauch / Heister, 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 5:

Laubbäume (Öffentliche Grünflächen und Versickerungsbecken)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Wildapfel	Malus sylvsetris
Vogelkirsche	Prunus avium

Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

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

Artenliste 6:

Sträucher (Versickerungsbecken)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharica
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister, 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 7:

Straßenbäume (öffentliche Verkehrsflächen)

Kegelförmiger Spitzahorn	Acer platanoides "Cleveland"
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides "Columnare"
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastgiata"
Blumenesche	Fraxinus ornus
Amberbaum	Liquidambar stryraciflua "Woplesdon"
Wollapfel	Malus tschonoskii
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tierfurt"
Mehlbeere	Sorbus aria

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

Artenliste 8:

Laubbäume (Ersatzmaßnahme)

Esskastanie	Castanea sativa
Baumhasel	Corylus colurna
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvsetris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia

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