Textliche Festsetzungen

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Allgemeine Wohngebiete *gem. § 4 BauNVO*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Baugebiet WA 1 sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

In den Baugebieten WA 2 – WA 6 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

Im Baugebiet WA 7 ist nur eine Wohneinheit zulässig.

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen. Hiervon sind die Regelungen unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

3. Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 3 BauGB; § 18 BauNVO

3.1 Oberkante Erdgeschossfußboden
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude und des Fertigfußbodens der Garagen darf minimal 0,10 m und maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstückszufahrt keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen. Ein entsprechender Höhen kann der Straßenausbauplanung entnommen werden.

3.2 Definition der Trauf- und Firsthöhe, Attika
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Satteldächern der Gebäude mit Ausnahme der Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungslinie.

3.3 Zulässige Trauf- und Firsthöhen
Die maximal zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,25 m und
die maximal zulässige Firsthöhe FH 9,35 m.
Bei Pultdächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe FH 8,00 m.

4. Festsetzung der Geländeoberfläche
gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NW

4.1 Bezugspunkt der Geländeoberfläche
Als Bezugspunkt der festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) BauO NW gilt die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. In Fällen, in denen sich vor der Grundstückszufahrt keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen. Die entsprechende Höhe kann der Straßenausbauplanung entnommen werden.

4.2 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
Die Vorgärten, Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge sind auf die jeweilige angrenzende Erdausbaukante der Straße, von der sie erschlossen werden anzulegen. Sofern an Verkehrsflächen angrenzende Freiflächen sind entsprechend höhenmäßig anzupassen.

5. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5.1 Zulässige Überschreitung der hinteren Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
In den Baugebieten WA3 – WA 7 dürfen die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen für eingeschossige Garagen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Ausnahmsgrenzüberschreitungen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

6. Garagen, Carports und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

6.1 Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports sind die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrt unzulässig sind, zu beachten. Im WA 1 sind Zufahrten über den Wirtschaftsweg unzulässig.

6.2 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Abstandsflächen und in den mit „GA" gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.3 Garagen sind maximal 5,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

6.4 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m und zum Fuß- und Radweg mindestens 1,00 m betragen und ist zu bepflanzen.

6.5 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

6.6 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 0,50 m und ist zu bepflanzen.

6.7 Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie den mit „ST" gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind in den Vorgärten unzulässig.

Ausnahmen:
1) Bei der Errichtung von Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten ist in den Baugebieten WA1 – WA 6 je Grundstück im Vorgarten zusätzlich ein Stellplatz in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m zulässig.

2) Im WA 1 sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten (WE) Stellplätze in den Vorgärten außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.8 Bezugshöhe der Garagen
Bei der Errichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 11BauONW, gilt als Bezugshöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

6.9 Für jede Wohneinheit ist mindestens ein unabhängig nutzbarer Stellplatz nachzuweisen.

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

7. Nebenanlagen
gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO

7.1 Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig.

7.2 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.

7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig. Weitere Hinweise zu haustechnischen Anlagen siehe Hinweis Nr. 7.

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

8. Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8.1 Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

8.2 Die Errichtung der Erschließungsanlagen und -straßen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Heinsberg und dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Gemäß DIN 4109 wird für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm, der Lärmpegelbereich (III-IV) für die Gebäudeebenen 1.-2. Obergeschoss zugrunde gelegt, dem die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet werden. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die in nachfolgender Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, unabhängig von der Lage des Gebäudes innerhalb des Baufensters und des Abstandes der Fassaden zur jeweiligen Baugrenze.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten: R'w,ges in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume	R'w,ges in dB(A) Büroräume* und ähnliches
		Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	
II	bis 55	= 30	
III	56 - 60	= 30	= 30
III	61 - 65	= 35	= 30
IV	66 - 70	= 40	= 35

*An Außenseiten von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2 Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

10. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Nähere Einzelheiten zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Umweltbericht zum Bebauungsplan)

10.1 Baufeldräumung

a. Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sollte die Baufeldräumung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. **Zur Rücksnimderung in Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere sind die Arbeiten im Oktober durchzuführen.** Nach Baufreigabe sind evtl. vorhandene Gehölzhaufen bis zum Beginn der Brutzeit (1. März) zu entfernen.

b. Vor dem Entfernen und Zurückschneiden von Bäumen sind die betroffenen Bäume nach Laubfall von einem Fachbetrieb mit dem Fernglas nach Fledermausquartieren abzusuchen. Bei einem negativen Befund kann davon ausgegangen werden, dass für Fledermäuse kein erhöhtes Tötungs- oder Verletzungsrisiko vorliegt und die Arbeiten ausgeführt werden können. Sollten bei den Rodungsarbeiten dennoch Fledermäuse gefunden werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und durch einen Sachverständigen zu bergen und fachgerecht zu versorgen. Der Fund ist unverzüglich mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Dies gilt auch, wenn vor den Rodungsarbeiten Fledermäuse festgestellt werden. Die Arbeiten sind dann bis zur weiteren Entscheidung auszusetzen.

c. Sofern Bodenarbeiten im Winterhalbjahr (01.09-28.02) durchgeführt werden, sind die Grünflächen durch häufiges Mähen kurz zu halten oder durch umpflügen und häufiges Eggen die Vegetation zu entfernen. Eine Verbauung der Fläche ist zu vermeiden.

d. Werden der Baufeldräumung Klein- und Nebengebäude im Plangebiet entfernt, sind diese zuvor auf mögliche Fledermausquartiere durch einen erfahrenen Biologen abzusuchen. Werden Fledermäuse gefunden, können die Arbeiten erst fortgesetzt werden, wenn die Tiere ihre Lebensstätten (freiwillig und dauerhaft) verlassen und einen Ersatzlebensraum gefunden haben. Eine Wiederbesiedelung ist durch zügigen Baubeginn auszuschließen.

e. Nachweislich genutzte bzw. große, potentielle Fledermausquartiere sind gemäß Vorgaben der ASP II bei Verlust jeweils durch mehrere Kunstquartiere im Verhältnis 1:5 bis 1:10 zu ersetzen und für einen Dauer von mindestens 25 Jahren dauerhaft zu unterhalten (einmal einer regelmäßigen Funktionskontrolle und Reinigung nach Bedarf, mindestens alle 3 Jahre).

10.2 Brutvermeidung außerhalb der Baufeldfreimachung
Während der Brutperiode ist die Beseitigung der entstehenden Gebäude durch kurzfristiges Entfernen dort vorhandener Nistmöglichkeiten zu verhindern. Sollten sich dennoch Fledermäuse ansiedeln, weil solche Maßnahmen nicht oder nicht erfolgreich durchgeführt wurden, werden (aktive) Umsiedlungsmaßnahmen mit allfs funktionserhaltende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich. Die Wiederbesiedelung der baulichen Anlagen während der weiteren Bauphase ist dann zu verhindern.

10.3 Beleuchtung
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 Lampen mit tiefreichendem Spektrum zu verwenden, die weniger anlockende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

10.4 Nisthilfen
An anderen Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nisthilfen für gebäudebrütende Vogeln (Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, Dohle, Schleiereule) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

10.5 Tierfallen
Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.

10.6 Große Glasfronten
sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

10.7 Artenschutzmaßnahmen im Bereich des Regenrückhaltebeckens
Zum Schutz des Bestandes der Kreuzkröte sind für den vorhandenen Hirschbettkreppopulation ist beim Bau des Regenrückhaltebeckens die Wiese westlich der Lindenreihe so weit wie möglich zu schonen. Außerhalb des eigentlichen Beckens sind soweit möglich keine wiesenschädigenden Arbeiten oder Ablagerungen vorzunehmen. Sollten dennoch Arbeiten und Lagerflächen außerhalb des Beckens benötigt werden, sind sie auf einem 10 m breiten Streifen um das Becken zu begrenzen. Die Pflege und Unterhaltung ist auch während der Bauarbeiten sicherzustellen (erste Mahd im Mai, zweite Mahd nach dem 20. September, Mahdgut ist abzufahren).

B Gestalterische Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

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

1.2 Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien mit einheitlichen Farbtönen verwendet werden. Ausgenommen sind grünbewachsene Dächer, Glasteile Dachdeckung sind unzulässig.

1.3 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Energie sind im gesamten Gebiet zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

2.1 Pultdächer:
sind nur zulässig, wenn diese
- mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche und einer maximalen Neigung des Gegenpultes von 15° – 30° betragen
- mit einer eingeschossigen Bauweise (parallel zum First) mit einer Mindestlänge von 2,0 m ausgeführt werden.

2.2 I- geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.

Eingeschossige Gebäude mit Flachdach sind nicht zulässig.
Ausnahme: Untergeordnete verbindende Flachdächer bis 15 m² Fläche und Flachdachgaragen sind zulässig.

2.3 II- geschossige Bebauung:
Bei Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20°,
Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° und Flachdächer zulässig.

Flachdächer mit einer Gesamtfläche größer als 15 m² sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

2.4 Garagen und Carportsdächer
Flachdächer von Garagen und Carports sind nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Der Substrataufbau muss mindestens 5 cm betragen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3.1 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 zur angrenzenden Fassade und den dazu anschließenden Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen einzufrieden (s. Zeichnerische Festsetzung). Das Betreten der Bahnanlagen ist nach den Anforderungen der Ruritabahn als Bahnbetreiber auszuschließen. Öffnungen, Tore und Durchlässe zu den Bahnanlagen der Ruritabahn sind unzulässig.
Die Gestaltung der Einfriedung ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.6.1 näher beschrieben.

3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich zur angrenzenden Fassade und den dazu anschließenden Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen einzufrieden (s. Zeichnerische Festsetzung). Das Betreten der Bahnanlagen ist nach den Anforderungen der Ruritabahn als Bahnbetreiber auszuschließen. Öffnungen, Tore und Durchlässe zu den Bahnanlagen der Ruritabahn sind unzulässig.
Die Gestaltung der Einfriedung ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.6.1 näher beschrieben.

3.3 Immissionsschutz
Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die den Lärmpegelbereichen III-IV entsprechen, sind gemäß den Lärmkarten 14a (Tag) und 14b (Nacht) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, öffenbare Fenster zu ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies sollte ebenfalls bei der Anlage von Freibereichen, Terrassen und Gärten zu berücksichtigt werden. *(nähere Einzelheiten s. Immissionsschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ing.-Büros Kadansky-Sommer zum Bebauungsplan).*

3.4 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Die Einführung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

4. Baugrundverhältnisse

Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. 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 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baunordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Einfriedungspflicht zur Ausgleichsfläche an den Bahnanlagen im WA 1

Im WA1 sind die jeweiligen Baugrundstücke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Ausgleichsfläche und den daran anschließenden Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen einzufrieden (s. Zeichnerische Festsetzung). Das Betreten der Bahnanlagen ist nach den Anforderungen der Ruritabahn als Bahnbetreiber auszuschließen. Öffnungen, Tore und Durchlässe zu den Bahnanlagen der Ruritabahn sind unzulässig.
Die Gestaltung der Einfriedung ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.6.1 näher beschrieben.

6. Immissionsschutz
Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die den Lärmpegelbereichen III-IV entsprechen, sind gemäß den Lärmkarten 14a (Tag) und 14b (Nacht) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, öffenbare Fenster zu ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies sollte ebenfalls bei der Anlage von Freibereichen, Terrassen und Gärten zu berücksichtigt werden. *(nähere Einzelheiten s. Immissionsschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ing.-Büros Kadansky-Sommer zum Bebauungsplan).*

7. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Die Einführung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Heinsberg, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden und auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

9. 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 der Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 ‚Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baudurchführung" (RAS-LP4) in den jeweilen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

10. Bodenschutz
10.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschlechterung 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 Bodentrennung ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

10.2 Im Falle einer Entdeckung 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.

C Hinweise

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Grundwasserstand
2.1 Der Grundwasserstand wurde sich nach den Prognosen des Erftverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. 0,5 m unter Flur einpendeln. Es wird dringend empfohlen, die baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18 533 ‚Erdberührte Bauteile') zu treffen. Im Dezember 2013 wurde ein Grundwasserstand von ca. 2,20 m unter Flur ermittelt.
2.2 Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.
2.3 Der Einbau von RCL-Materialien ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nicht erlaubnisfähig.

3. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem zentralen Regenrückhaltebecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Baugrundverhältnisse
Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. 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 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baunordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

5. Einfriedungspflicht zur Ausgleichsfläche an den Bahnanlagen im WA 1
Im WA1 sind die jeweiligen Baugrundstücke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur angrenzenden Ausgleichsfläche und den daran anschließenden Bahnanlagen aus Sicherheitsgründen einzufrieden (s. Zeichnerische Festsetzung). Das Betreten der Bahnanlagen ist nach den Anforderungen der Ruritabahn als Bahnbetreiber auszuschließen. Öffnungen, Tore und Durchlässe zu den Bahnanlagen der Ruritabahn sind unzulässig.
Die Gestaltung der Einfriedung ist in den Textlichen Festsetzungen Nr. 4.4 und 4.6.1 näher beschrieben.

6. Immissionsschutz
Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen, die den Lärmpegelbereichen III-IV entsprechen, sind gemäß den Lärmkarten 14a (Tag) und 14b (Nacht) zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, öffenbare Fenster zu ruhebedürftigen Wohn- und Schlafräumen auf den Schallquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Dies sollte ebenfalls bei der Anlage von Freibereichen, Terrassen und Gärten zu berücksichtigt werden. *(nähere Einzelheiten s. Immissionsschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ing.-Büros Kadansky-Sommer zum Bebauungsplan).*

7. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen
Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Die Einführung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Heinsberg, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden und auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

9. 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 der Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 ‚Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baudurchführung" (RAS-LP4) in den jeweilen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

10. Bodenschutz
10.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschlechterung 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 Bodentrennung ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

10.2 Im Falle einer Entdeckung 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.

D Pflanzlisten

Wanrhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B.: für Allergiker) oder giftig/nicht (z.B.: Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf diesen Hintergrund sinnvoll abzustimmen. Gegebenenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Straucher)

Alle Bereroendstrauscher:
Amelanchier laevis, Felsenbirne
Amelanchier lavis, Felsenbirne
Aronia melanocarpa, Apfelbeere
Buddleia davidii, Sommerflieder
Buxus sempervirens, Buxbaum
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Hydrangea macrophylla, Hortensie
Hedera helix ‚Arborescens', Strauchefeu
Holodiscus discolor, Schneespiere
Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch
Ligustrum vulgare, Liguster
Philadelphus coronarius, Bauernjasmin
Ribes alpinum, Alpenbeere
Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten
Spiraea-Arten, z.B. S. arguta oder S. vanhouttei, Spierstrauch
Syringa microphylla, Herbstflieder
Syringa vulgaris, Flieder
Taxus baccata, Eibe
Weigela florida, Glockenstrauch
Viburnum opulus, Wasser-Schneeball

Pflanzenliste 4: Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Pflaumenbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 12 cm Stammumfang. Auch due unten genannten Wildobstarten, d.a.u. Zierapfel, Zierbirnen und Zierpflaumen, aber keine japanischen Zierkirschen.
Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten, die aber z.T. kaum noch erhältlich sind. Beispiele für nicht erhältliche alte rheinische Sorten sind:

Apfelsorten: Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio

Birnensorten: Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise

Süßkirschen und Pflaumen: Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche

Wildobst: Walnußbaum, Vogelkirsche, Vogelbeere, Wildapfel, Wildbirne, Wildpflaume

Pflanzenliste 5: Schmalkronige Bäume

Acer campestre ‚Elsrijk', Schmaler Feldahorn
Acer campestre ‚Nanum', Kugel-Feldahorn
Acer platanoides ‚Olmsted', Säulen-Spitzahorn
Betula pendula ‚Laciniata' oder ‚Fastigiata'; Schlitzblättrige oder Säulen-Birke
Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche
Crataegus monogyna ‚Stricta'; Säulen-Weißdorn
Fagus sylv