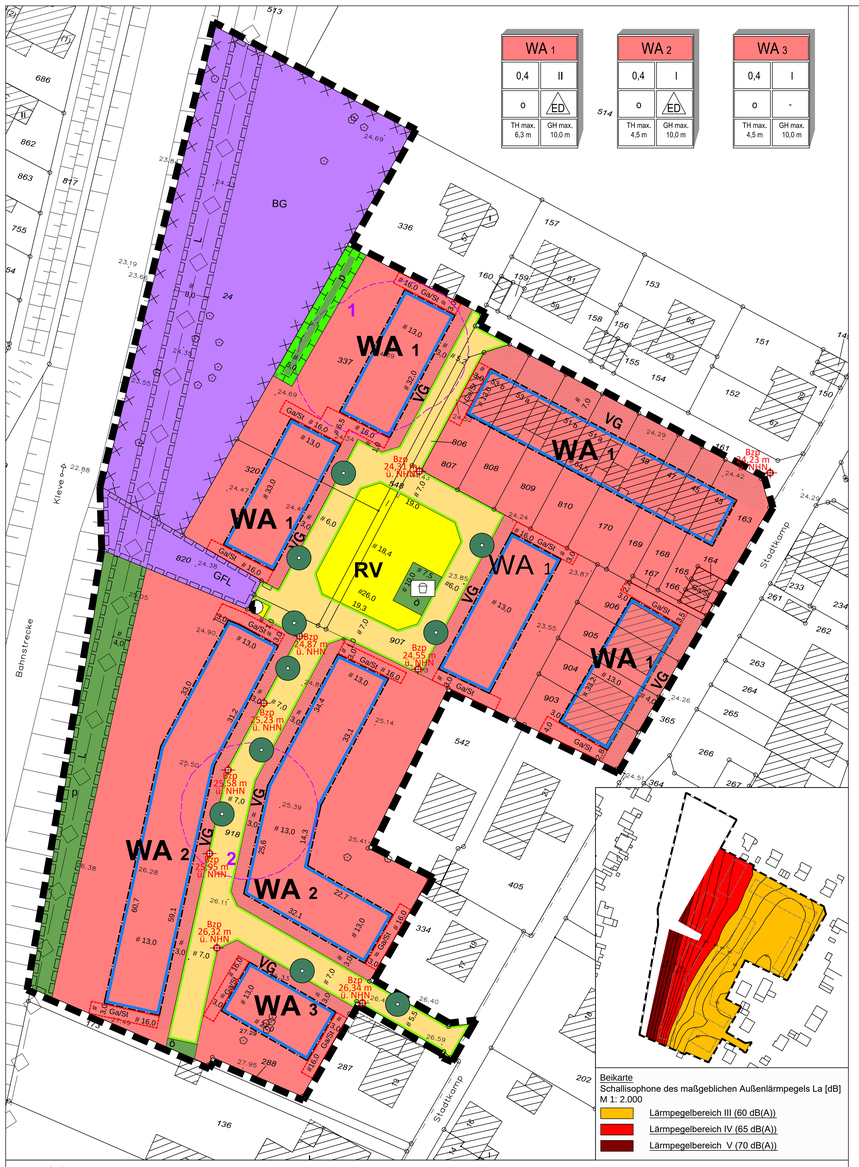
Stadt Goch

Bebauungsplan Nr. 14/1 Pfalzdorf

Entwurf



Verfahren

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die verwendete Planunterlage den Inhalt des Liegenschaftskatasters enthält (Stand: 19.01.2023) und die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nachweist, hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei ist und eine Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei ermöglicht.

Goch, __.__.____

(Monika)
ÖbVI

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeinde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Plan in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten in seinem räumlichen Geltungsbereich alle bisherigen Satzungen und Vorschriften außer Kraft.

Goch, __.__.____

(Knickrehm)
Bürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit bestätigt, dass die vorliegende Ausfertigung dieses Bebauungsplans dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Goch am __.__.____ zugrunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht und dass die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung NRW beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Goch, __.__.____

(Knickrehm)
Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen
(nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

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

0,4	Grundflächenzahl	als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe	als Höchstmaß
TH max.	Traufhöhe	als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bahnanlage

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

—○—○— Gasfernleitung unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

RV — Regenwasserversickerung

Elektrizität

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

ö — Öffentliche Grünfläche

p — Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz Kategorie C (75 qm)

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)

Anpflanzung: Baum

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zweckbestimmung:
St = Stellplätze
Ga = Garagen

VG — Umgrenzung der Vorgartenflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der DB AG

L — Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH

Bzp — Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Darstellungen
(nicht Bestandteil der Festsetzungen)

16/15 — Gebäude lt. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

277 — Bestehende Flurstücksnummer

24.28 — Höhenlage ü. NHN

Baum (Bestand)

Konfliktbereich Archäologie mit Nummer
(siehe Hinweis Nr. 1)

Kennzeichnungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Goch, im Fachbereich II Planung und Ordnung, Markt 2, 47574 Goch eingesehen werden. Darüber hinaus sind die genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

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

1.1 In den WA-Gebieten sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

2.1 In der Planzeichnung sind Höhenbezugspunkte in Meter über NHN festgesetzt. Für die Baugrundstücke ist der jeweils nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich.

2.2 Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OKFF EG) dürfen den Höhenbezugspunkt nicht unterschreiten und ihn maximal um 0,50 m überschreiten.

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion und der OKFF EG.

2.4 Die Traufhöhe (TH) bestimmt sich aus der Differenz der Schnittlinie der Dachhaut mit Außenwand und der OKFF EG. Bei Flachdächern wird bis zur Attika gemessen.

2.5 Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ist für Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser ausnahmsweise zulässig. Der Anteil der überschreitenden Gebäudeteile darf nicht mehr als insgesamt 1/3 der Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes betragen. Dabei darf die Traufhöhe um maximal 2,00 m überschritten werden. Die Summe der Breiten von Dachgauben, Zwerchgiebeln bzw. Zwerchhäusern darf nicht größer sein als 1/2 der Dachlänge.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 1 Wohneinheit je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauseinheit festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

4.1 Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

5.2 Dachüberstände bis zu 0,5 Meter einschließlich Regenrinne sind außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.

5.3 Balkone sind allgemein zulässig, wenn sie

a) nicht mehr als 1,6 m vor die Baugrenze vortreten und

b) Abstände von mindestens 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten und

c) außerhalb des Vorgartenbereichs liegen.

5.4 Terrassenüberdachungen, die einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, wenn sie

a) nicht mehr als 3,0 m vor die Baugrenze vortreten,

b) außerhalb des Vorgartenbereichs liegen,

c) eine Breite von maximal 10,0 m und

d) eine Höhe von maximal 3,0 m einhalten.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

6.1 In allen Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Garagen, die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, dürfen die hintere Gebäudewand des Hauptbaukörpers um max. 3,00 m überschreiten, auch wenn die hintere Gebäudewand auf der Baugrenze ausgeklekt wird.

6.3 Garagen und Carports müssen von der vorderen Gebäudewand des Hauptbaukörpers mindestens 1,00 m zurückspringen.

6.4 Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 6,00 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.

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

7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

7.2 Nebenanlagen müssen von der vorderen Gebäudewand des Hauptbaukörpers mindestens 1,0 m zurückspringen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" mindestens 3 und auf der Fläche zur Regenwasserversickerung 4 Bäume anzupflanzen. Sie sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm oder als Solitär, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 300 - 350 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Artenauswahl sind standortheimische Laubbäume bevorzugt zu verwenden, den besonderen Standortgegebenheiten im Straßenraum ist durch die Verwendung von geeigneten Zuchtformen Rechnung zu tragen.

Die zeichnerische Darstellung der Bäume dient zur Orientierung. Abweichungen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, sofern diese durch Leitungstrassen, Grundstückszufahrten oder zur Geschwindigkeitsreduzierung erforderlich werden. Die Anpflanzung folgender Arten wird empfohlen:

Acer campestre - Feldahorn

Tilia cordata - Winterlinde

Carpinus betulus - Hainbuche

Crataegus prunifolia - Pflaumenblättriger Weißdorn

8.2 Im Straßenraum sind Baumscheiben gemäß der „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 1, Planung, Pflanzarbeiten, Pflege" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) herzustellen. Dies beinhaltet mindestens 6 qm große luft- und wasserdurchlässige Baumscheiben, eine Mindesttiefe von 1,50 m und ein Mindestvolumen der Baumgruben von 12 cbm pro Baum. Sie sind mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen. Von den Vorgaben kann in begründeten Fällen abgewichen werden.

8.3 Die Dachflächen der Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.4 Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

8.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 10 große Dornsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna (Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Die Pflanzen müssen gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags dichtbeastet sein und eine Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen. (CEF-Maßnahme gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

8.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 3 Bäume anzupflanzen. Sie sind mindestens in der Qualität als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm oder als Solitär, dreifach verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 300 - 350 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauf folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Bei der Artenauswahl sind standortheimische Laubbäume bevorzugt zu verwenden.

Die Anpflanzung folgender Arten wird empfohlen:

Carpinus betulus - Hainbuche

Quercus robur - Stieleiche

An diesen Bäumen sind drei artspezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags anzubringen. (CEF-Maßnahme gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag)

9. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach Gleichung der DIN 4109-2:2018-01 (s. u.) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La, der in der Beikarte zur Planurkunde dargestellt ist.

R'w,ges = La – KRaumart

Dabei ist

La	Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
KRaumart = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind dabei immer:

R'w,ges = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

9.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer, an deren Fassaden zur Nachtzeit Mittelungspegel oberhalb von 45 dB(A) vorliegen, sind schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

10. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 Landeswassergesetz)

10.1 Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen geleitet werden.

10.2 Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Privatgrundstücke ist über die belebte Bodenschicht auf den Privatgrundstücken nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu versickern.

10.3 Eine oberirdische oder unterirdische Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Der Regenwassenspeicher muss jedoch mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die Versickerungsanlage auf dem Grundstück angeschlossen ist.

10.4 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Versickerungsmulde einzuleiten. Der entsprechende Bereich ist zeichnerisch als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung festgesetzt.

11. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW.

11.1 Die angrenzenden Fassaden von Doppelhaushälften sind mit gleichen Materialien zu gestalten.

11.2 Bei aneinander grenzenden Doppelhaushälften sind nur gleiche Dachformen, Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen zulässig.

11.3 Befestigte Flächen sind in den mit "VG" gekennzeichneten Vorgartenflächen nur zulässig, soweit sie als notwendige Zufahrten und -wegungen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Befestigte Flächen im Sinne dieser Satzung sind Flächen, deren Versickerungsfähigkeit durch Bedeckung oder Verdichtung des natürlichen Bodens ganz oder teilweise eingeschränkt sind. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht zulässig. Spritzschutzstreifen an den Fassaden sind hiervon ausgenommen.

11.4 Offene Einfriedigungen sowie Hecken sind im Vorgartenbereich zulässig. Geschlossene Einfriedigungen wie bspw. Mauern sind in den Vorgartenbereichen zulässig, wenn sie eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten.

Hinweise

1. Erdeingriffe innerhalb der Konfliktbereiche (siehe Darstellung auf dem Plan) bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 15 Abs. 2 DSchG NRW. Diese kann unter folgenden Bedingungen und Auflagen erteilt werden:

Bei Erdeingriffen, die eine Tiefe von 24,2 m ü. NHN in Konfliktbereich 1 und 24,9 m ü. NHN in Konfliktbereich 2 unterschreiten, ist eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NRW auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers sicherzustellen (§ 27 Abs. 1 DSchG NRW). Bauvorhaben innerhalb der Konfliktbereiche sind daher mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Für das übrige Plangebiet außerhalb der Konfliktbereiche gilt:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/77629Q, Fax 02801/7762933, 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 (§ 16 DSchG NRW).

2. Bei Durchführung von Erdarbeiten können ggf. Kampfmittelfunde auftreten. Bislang wurde erst ein Teil der Fläche auf Kampfmittel untersucht. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erdlagen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

3. Vermeidungsmaßnahmen gem. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Planungsbüro STERNA, Kranenburg, November 2023)

Gehölze: Fällt- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Beim Walnussbaum ist vorab eine Kontrolle zum Fledermausbesatz durchzuführen. Sollte eine Fledermaus angetroffen werden, so ist mit der Fällung bis zu deren Ausflug zu warten.

Baufeldfreimachung: Diese Arbeiten sind ebenfalls nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zulässig, da in den Hochstauden zumindest Domgrasmücke, Heckenbraunelle und Zaunkönig brüten. Anschließend ist die Fläche sofort zu bebauen oder offen zu halten.

Schutz der verbleibenden Grünbereiche: Die im Plangebiet in den verbleibenden Grünbereichen stehenden Bäume und Gehölze sowie ihre Wurzelbereiche sind vor Beschädigungen durch den Baubetrieb mittels Absperrungen zu schützen.

Abstand zu Eichen an der Bahnlinie: Zum Schutz der Bäume mit potenziellen Bruthöhlen (Gartenrotschwanz, Star) und Fledermausquartieren sowie Flugstraßen sind die Bäume inkl. des gesamten Kronenbereichs zu schützen. Deshalb sind auch die Gartengrundstücke so abzugrenzen, dass es nicht zu einem Hineinragen von Ästen kommt.

Lichtkonzept: Durch eine Intensivierung/Neuschaffung von Beleuchtung können Anlockeffekte von Insekten und in Folge dessen eine Verfälschung der Jagdaktivität nicht lichtscheuer Arten in die betreffenden Bereiche und eine Reduktion des Nahrungsangebotes für lichtscheue Fledermausarten in unbeleuchteten Bereichen entstehen. Daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Notwendige Beleuchtung aus Sicherheitsgründen hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen" (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm) zu erfolgen.

4. Die Grundwassernutzung ist im Plangebiet ausgeschlossen.

5. Die 31.222 Verteilerhühner für den ökologischen Ausgleich des Eingriffs in Folge des Bebauungsplanverfahrens werden über folgende Ökokonten nachgewiesen:

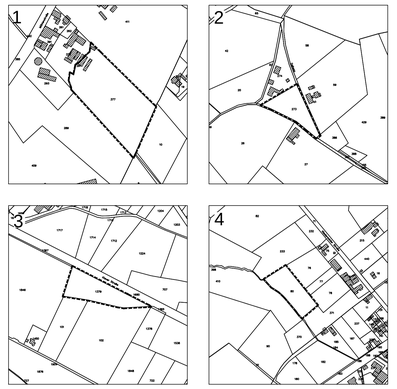
1) 3.430 Ökopunkte aus dem Ökokonto Gemarkung Uedemerfeld, Flur 6, Flurstück 377

2) 17.874 Ökopunkte aus dem Ökokonto Gemarkung Uedemerfeld, Flur 6, Flurstück 273

3) 6.996 Ökopunkte aus dem Ökokonto Gemarkung Altkalkar, Flur 4, Flurstück 1379

4) 2.922 Ökopunkte aus dem Ökokonto Gemarkung Issum, Flur 6, Flurstück 80

Lage der Maßnahmenflächen aus den genannten Ökokonten



6. Zur Sicherung der durch das Plangebiet verlaufenden Gasfernleitung der Thyssengas GmbH sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

1) Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm2 nicht überschreiten, eingesetzt werden.

2) Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu den Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.

3) Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen

Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.

Sie sollen 0,40 m bei Kreuzungen
und in kurzen Abständen 2,0 m bei Parallelführungen
nicht unterschreiten.

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit der Thyssengas GmbH im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werktage vor Baubeginn zu erfolgen.

4) Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. Schwingungsgeschwindigkeit V < 30 mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.

5) Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.

6) Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.a. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird.

7) Kanalschichte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.

8) Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.

9) Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1 ,5 m erlaubt.

10) Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

11) Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.

12) Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.

13) Zusätzliche Auflagen

Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die Thyssengas GmbH ausdrücklich vor.

7. Für Materialeinbauten (Boden und/oder Ersatzbaustoffe) in den Boden ist nur noch die sogenannte Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§ 25 Ersatzbaustoffverordnung).

Das BBodSchG und die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 sind bei der Behandlung des Mutterbodens zu beachten, um nachhaltig schädliche Eingriffe in das Wirkungsgefüge Boden zu vermeiden. Beim Abtrag der humosen Schichten ist deren Verdichtung zu vermeiden. Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate und entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern, um eine gezielte Wiederverwendung des Bodens zu ermöglichen. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern bzw. sinnvoll direkt zu verwerten. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Während der Bauphase sind die rückwärtigen Grundstücksflächen vor unnötigem Befahren und vor Lagerung von Baumaterialien zu schützen und abzusichern. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

8. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse S zugeordnet. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkung ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

9. Vermeidungsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan (OEKOPLAN Ingenieure, Hamminkeln, August 2025)

V02 Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Verunreinigungen

Bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe (Treibstoffe, Öle und andere wassergefährdende Stoffe) ist eine Verunreinigung des Oberflächen- bzw. Grundwassers zu verhindern. Alle auf der Baustelle zu betreibenden Geräte sind regelmäßig auf mögliche Öl- und Treibstoffverluste zu kontrollieren. Ölbindemittel werden in ausreichendem Maße auf der Baustelle vorgehalten.

Zur Verringerung des Risikos für einen Ölunfall können die folgenden Maßnahmen formuliert werden:

- Betriebs- und Schmierstoffe wie Diesel/öl, Hydrauliköl etc. sind sachgerecht zu lagern und zu verwenden (z.B. Lagerung von Tanks in dichten Auffangwannen).

Es sind nach Möglichkeit umweltverträgliche bzw. biologisch leicht abbaubare Betriebs- und Schmierstoffe zu verwenden.

V03 Vermeidung von Staubentwicklungen

Zur Vermeidung von Staub sind Fahrwege und Arbeitsbereiche regelmäßig mit Wasser zu besprühen.

10. Hinweise der Deutschen Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen, insbesondere in Bezug auf die Bauausführung, vor.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik - Kundenservice,
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe
Tel. 0721/938-5965, dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Die gesamte Ril kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Die derzeit aktuellen Bestellkosten bitten wir bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu erfragen.

Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:

https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Verlegung_von_Leitungen-7174670#

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB Kommunikationstechnik GmbH (DB KT) zu rechnen ist. Eine diesbezügliche Kabel- und Leitungsermittlung kann bei der DB AG, DB Immobilien über folgende Mailadresse DB.Immobilien.Kabelanfragen@deutschebahn.com beantragt werden. Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die Arbeiten unverzüglich einzustellen sind und die Störstelle der DB Netz AG AVE.NL.WEST@deutschebahn.com zu informieren ist, sofern bei Arbeiten Rohren oder Kabeln aufgefunden werden.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

1) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung

2) Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der