Stadt W ü r s e l e n
FD 4.3

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 2. Änderung des BP 187 (Bereich Kesselsgracht)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO

1.1.1 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des MI 4 sind Wohnungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO

1.2.1 Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.

1.2.2 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2.3 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

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

2.1 Die Gebäudehöhe darf die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße nicht überschreiten.

2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen um max. 2,00 m durch Balkone, Altane, Überdachungen oder/und Treppenanlagen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Breite darf insgesamt max. 10 m je Baukörper betragen.

4. Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist nur zulässig, soweit sie
a) in den überbaubaren Flächen oder
b) in den gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätzen liegen.

4.2 Tiefgaragen sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten sowie für Einrichtungen zur Abfallbeseitigung (Abfallbehälter und deren Überdachungen).

5.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.

6. Landschaftsplanerische Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Baum der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Pflanzliste
3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 16 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana ‘Chanticleer‘	Stadt-Birne
Pyrus communis ‘Beech Hill‘	Wild-Birne

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einzeilige Hecke mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Pflanzliste
2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Pflanzgröße: 60 - 150 cm,
Pflanzdichte: mit Ballen 2 Sträucher pro lfm und ohne Ballen 2,5 Sträucher pro lfm

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica (als Hecke)	Rotbuche
Fagus sylvatica 'Purpurea'	Blutbuche
Taxus baccata	Eibe

6.3 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten oder durch Gehölze gem. Pflanzliste unter Punkt 6.2 zu ersetzen und dauernd zu erhalten.

6.4 Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

6.5 Im Kronentraufbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind jeglicher Bodenauftrag und -abtrag sowie untergeordnete Nebenanlagen entsprechend Punkt 5, Stellplätze und Versiegelungen unzulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 7, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2018 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten.

Tabelle 7 (Auszug), DIN 4109-1: 2018-01:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
III	61 - 65 dB
IV	66 - 70 dB

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01, Ziffer 7.1:

$$\mathbf{R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Bei gutachterlichem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, dass die Orientierungswerte der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' in den für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen eingehalten werden, kann auch ein geringeres bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile als oben angegeben zugelassen werden.

7.2 Sofern innerhalb der umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden sollen, sind Maßnahmen gem. Schallimmissionstechnischem Fachbeitrag[1] Seite 30 f. „Architektonische Selbsthilfe" zu wählen, sodass die Richtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten werden.

[1] Schallimmissionstechnische Untersuchung Nr. WÜ/59/18/BPGE/007 nach DIN 18005 / TA Lärm, IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, September 2018

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb der im Plangebiet gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5102/0062 sind folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. folgendes zu beachten:

Kataster 5102/0062
Die Bodenverhältnisse sind bei den Standsicherheitsuntersuchungen für die Errichtung von Bauwerken zu berücksichtigen.

Eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser im Bereich der anthropogenen Anschüttungen ist unzulässig.

Der menschliche Direktkontakt mit den Altablagerungen ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden. Daher ist im Bereich von Haus-/Kleingärten eine Überdeckung von 60 cm mit unbelastetem Boden (Z 0 in Anlehnung an die Zuordnungs-Werte der LAGA-Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) vorzunehmen. Im Bereich von Kinderspielplätzen ist zusätzlich zur Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von 35 cm unterhalb von Sandkästen eine Grabesperre vorzusehen. Auf Freizeitflächen ist eine Überdeckung von 35 cm mit unbelastetem Boden vorzunehmen.

Bei auffälligen Beobachtungen im Rahmen der Bauarbeiten ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen zu unterrichten. Bei Abtransport der im Bereich der Altlastenflächen angetroffenen Auffüllungsböden ist die Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde erforderlich. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind Entsorgungsnachweise und eine Dokumentation des Sachverständigen über die vorgenommenen Untersuchungen vorzulegen.

Für den gesamten Änderungsbereich gilt:
Aufgrund der bergbaulichen Verhältnisse ist das Vorkommen von Altlasten im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen.

Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten.

2. Bergbau

Innerhalb der im Plangebiet vorhandenen Schachtschutzzonen ist eine eingeschränkte Bebauung wie folgt möglich:

Kernzone (6 m Radius um den Schacht)
Eine Überbauung kann nur in Abstimmung mit der EBV Aktiengesellschaft auf Stützen erfolgen, wenn dabei keine Kräfte auf den Schachtkopf oder den Schachtausbau einwirken. Der Nachweis muss zu Lasten des Bauherrn / Bauträgers geführt werden. Eine Gründung in der Kernzone ist nicht möglich, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht verlegt werden und die vorhandenen Extensometerhäuschen mit den Kontrolleinrichtungen müssen frei zugänglich bleiben.

Erweiterte Schutzzone (Radius 20 m)
In diesem Bereich ist wegen möglicher Gasaustritte nur eine Bebauung auf Stützen oder mit Gasdrainage möglich. Zulässig ist auch die Anlegung von Parkplätzen, Verkehrs- und Grünflächen sowie die gasdichte (zur Vermeidung von evtl. Gasmigrationen) Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Parkplätze und Verkehrsflächen im Bereich der erweiterten Gasschutzzone sind gasdurchlässig zu pflastern. Auch hier

müssen die vorhandenen Extensometerhäuschen mit den Kontrolleinrichtungen frei zugänglich bleiben.

Das gesamte Plangebiet liegt laut Darstellung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, im Bereich des historischen oberflächennahen Bergbaus. Für das gesamte Gebiet werden daher entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

3. Boden und Wasser

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.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.