

Bebauungsplan 86 „Orsbecker Feld“

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Wohnbauflächen

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.2 Im Wohngebiet WA sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

- 1.2.1 Auf den Gemeindebedarfsflächen sind Sportflächen wie Kunstrasenplatz, Wettkampfsportanlagen für Läufer, Weitsprung, Hochsprung, Kugelstoßen und Sperrwurf, Spielflächen sowie Tennisplätze und diesen dienende, bauliche Anlagen sowie Erschließungsflächen für Fußgänger zulässig.
- 1.2.2 In den als FFN gekennzeichneten Flächen sind auf noch zwei festzulegenden Standorten bauliche Anlagen als dem Sport dienende Vereinsheime zulässig.
- 1.2.3 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Maßgeblich sind die festgelegten Höchstwerte

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 bzw. 0,5
- Höhe der baulichen Anlagen mit Traufhöhen von max. 6,50 m und Firsthöhen von max. 9,50 m
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO): Für in der Gemeinbedarfsfläche mit FFN gekennzeichnete Flächen für Vereinsheime gelten gleichlautende Bedingungen.

2. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Wohnbauflächen

Im Wohngebiet (WA) sind nur Einzel- und Doppelhausbebauung und pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Bei Baugrundstücken für Doppelhausbebauung bis zu einer Größe von 250,00 m² erhöht sich die GRZ ausnahmsweise auf 0,5.

2.2 Gemeinbedarfsflächen

In den Gemeinbedarfsflächen sind - sowohl für die Tennisanlage als auch die Kampfbahn - als Ergänzung zum vorhandenen Vereinsheim eine Bebauung von max. 15,00 x 15,00 m zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,50 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4,00 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets

- a) im Einflussbereich des Störungssystems „Rurrand“ und „Zandberg“ (Gemeinbedarfsfläche der vorhandenen Sportplätze)
- b) in der Beeinflussung durch Sumpfungsmaßnahmen
- c) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T i. V. mit DIN 4149 (2005)

ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

4. Höhenlage baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Geländeoberfläche des Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN aus der Plandarstellung des Bebauungsplans maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung des Bebauungsplans müssen für die Baugrundstücke jeweils Bezugspunkte (BP) durch Interpolation ermittelt werden. Die Bezugspunkte werden zur Offenlage des B-Plans nach Vorlage der Straßen- und Entwässerungsplanung festgelegt.

Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Im WA-Gebiet sowie im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten.

Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Im WA-Gebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 4 und 11 BauO NRW gilt die hergestellte Geländeoberfläche. Die hergestellten Geländeoberflächen der direkten Nachbargrundstücke müssen für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW berücksichtigt werden.

5. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und der Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Diese Vorflächen sind als private Pkw-Stellflächen nutzbar.

6. Verkehrsflächen

6.1 Erschließungsverkehr

Grundlage für die verkehrliche Entwicklung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB ist die Erschließung des B-Plangebiets von der B 221 und der Weilerstraße aus.

Die daraus zu erwartenden Verkehrsströme sind im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 86 durch das Ing.-Büro Schädlich (Stand: 30.01.2017; Anlage 3) ermittelt und als Grundlage in das Verkehrskonzept eingeflossen. Grundlage für die aufgeführten Festsetzungen sind die Abstimmungsergebnisse mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

Die vorhandene Erschließung für das vorhandene Sportgelände von der Weilerstraße aus bleibt bestehen und wird als zusätzliche Zufahrt bis zum Wendehammer der Neuerschließung ausgebaut.

6.2 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliches Parken“ sind zielorientiert an die regionale und überregionale Erschließung auszubauen.

6.3 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger“

Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger“ orientieren sich an regionalen Erschließungserfordernissen (Busse, Schulen und sonstige Einrichtungen).

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

7.1 Erhalt von Bäumen

Die im Maßnahmenplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

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

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 6** Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs (MW1) im Rahmen des § 31 WHG

7.3 Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 1** Anpflanzen einer Schnitthecke als Eingrünung in Verbindung mit der Anlage der Fußwegeverbindung
- M 2** Anpflanzen und Erhalt einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz
- M 3** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke
- M 4** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke als Lärmschutzmaßnahme sowie Erhalt von Altbstbäumen
- M 5** Entwicklung und Erhalt von freiwachsenden Gehölzhecken und Einzelbäumen zur Integration der Sportanlage
- M 6** Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs im Rahmen des § 31 WHG
- M 7** Anpflanzen von Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung

- M 1** Pflanzung einer 1,0 m breiten, geschnittenen Gehölzhecke zur Siedlungseingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Verbindung mit der Anlage der Fußwegeverbindung

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle; jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden. Für die Maßnahme **M 1** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

Schnitthecken

Qualität:

Heckenpflanze, 2 x v., mB., 125 - 150 bzw. im Cont. 7,5 l, 100 - 150, bzw. S, 3 x v., mB., 125 – 150

Arten:

- *Carpinus betulus* Hainbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., mB., 125 - 150)
- *Crataegus monogyna* Weißdorn (Qualität: im Cont. 7,5 I, 100 - 150)
- *Fagus sylvatica* Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., mB., 125 - 150)
- *Ligustrum vulgare* Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., mB., 125 - 150)

M 2 Pflanzung von Einzelgehölzen auf der öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB unter Berücksichtigung des Erhalts eines Altobstbaums sowie der Anlage eines Kinderspielplatzes

Auf der öffentlichen Grünfläche ist der Altobstbaum zu erhalten, artgerecht im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu pflegen und in die Neuanlage zu integrieren. Als Abgrenzung des Kinderspielplatzes zu den angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen ist eine 3,00 m breite Gehölzhecke zu pflanzen. Für die Maßnahme **M 2** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festzusetzen:

Sträucher / Gehölze II. und III. Ordnung:

- *Carpinus betulus* Hainbuche (Qualität: S, 3 x v. mB., 200/225)
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Corylus avellana* Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Rosa canina* Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

M 3 Pflanzung einer jeweils 3,00 m breiten Gehölzhecke an den Grundstücksgrenzen entlang der Erschließungsstraße und am Gehweg-Anschluss zur Weiler Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle; jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden.

Für die Maßnahme **M 3** sind Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entsprechend M 2 festzusetzen.

M 4 Pflanzung einer 5,00 m breiten Gehölzhecke als öffentliche Grünfläche an den Grundstücksgrenzen entlang der B 221 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle; jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden.

Laut den Festsetzungen des Lärmgutachtens SWA Aachen (Februar 2017) wird in die Pflanzflächen eine 1,00 m breite und 3,00 m hohe Gabionenwand integriert und beidseitig bepflanzt.

Für die Maßnahme M 4 sind Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entsprechend M 2 festzusetzen.

M 5 Die in der zeichnerischen Darstellung aufgeführten Pflanzflächen in unterschiedlichen Breiten sind zur Integration der Freiluftsportanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB zu entwickeln, zu erhalten und dauerhaft zu sichern.

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle; jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden.

Für die Maßnahme **M 5** sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

Sträucher / Gehölze I., II. und III. Ordnung:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225) |
| • <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18) |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Prunus avium</i> | Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mDB., 200/225) |
| • <i>Quercus robur</i> | Stieleiche (Qualität: S; 3 x v., mDB., StU 16/18) |
| • <i>Rosa canina</i> | Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |
| • <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100) |

M 6 Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs im Rahmen des § 31 WHG

Auf den ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eine geschlossene Gehölzfläche – sowohl zur landschaftlichen Integration, als auch aus Gründen des Immissionsschutzes – für das südlich angrenzende WA-Gebiet festgesetzt.

Aufgrund der Errichtung einer ca. 3,00 m hohen, landschaftsgerechten Erdverwallung / Modellierung zwischen dem Neuverlauf des Gewässers und des WA-Gebiets wird entsprechend den Festsetzungen des Lärmgutachtens SWA Aachen (Februar 2017) der Immissionsschutz nachgewiesen.

Neben den Aufforstungsflächen aus bodenständigen Gehölzen wird der Bereich mit der Gewässermaßnahme nach § 31 WHG als offenes Wiesengelände mit Einzelgehölzstrukturen festgesetzt.

Für die Maßnahme **M 6** sind folgende Bäume und Gehölze I., II. und III. Ordnung mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

Bereich Bach begleitend

- *Alnus glutinosa* Erle (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Fraxinus excelsior* Esche (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Salix caprea* Salweide (Qualität: S, 3 x v., mDB., 150/200)
- *Salix cinerea* Aschweide (im Cont., 60/100)
- *Salix purpurea* Korbweide (im Cont., 60/100)

Bereich Aufforstungsfläche mit Erdmodellierung (lt. Höhenangaben Lärmgutachten SWA Aachen, Febr. 2017, Anl. 4)

Kernzone:

- Carpinus betulus* Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
- Prunus avium* Wildkirsche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
- Quercus robur* Eiche (S, 3 x v., mDB., 16/18)

Säume und Randzone:

- *Carpinus betulus* Hainbuche (Qualität: S, 3 x v., mB., 200/225)
- *Cornus mas* Kornelkirsche (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Corylus avellana* Haselnuss (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Rosa canina* Hundsrose (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)
- *Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball (Qualität: 2 x v., oB., 60/100)

M 7 Anpflanzen von Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung

Auf den Verkehrsflächen im Wohn- und Siedlungsgebiet ist pro 30,00 lfdm Straße je 1 Standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum innerhalb der nicht überbauten oder unterbauten Flächen zu pflanzen. Die Mindestanzahl der Bäume ist – bezogen auf die laufenden Meter Straßenausbaubereich – bindend. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen.

Folgende Bäume II. Ordnung mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden für die Maßnahme M 7 festgesetzt:

- *Acer campestre* „Elsrijk“ Feldahorn „Elsrijk“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Carpinus betulus* „Lucas“ Säulenhainbuche „Lucas“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Crataegus laevigata* „Pauls Scarlett“ Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- *Liriodendron tulipifera* „Fastigiata“ Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

- Quercus robur „Fastigiata Koster“ Pyramideneiche „Fastigiata Koster“ (Qualität: S, HSt, 2 x v., mDB., StU 16/18)
- Tilia cordata „Rancho“ Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“ (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)
- Ulmus hollandica Schmalkronige Ulme (Qualität: S, HSt, 3 x v., mDB., StU 16/18)

7.4 Zeitlicher Rahmen und Pflege

Sämtliche festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertig zu stellen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

- Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen.
- Die Sträucher und Heister sind mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die Wiesenflächen sind regelmäßig 2 x pro Jahr zu mähen; das anfallende Schnittgut ist zu entfernen.
- Die Baumkronen sind in den darauf folgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

8. Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser

8.1 Beseitigung Schmutzwasser

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers des Wohngebiets und der Flächen für den Gemeinbedarf erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Entwässerung im Bereich der B 221 (Heinsberger Straße) und der Weiler Straße. Es wird der zentralen Abwasserbeseitigung zugeführt.

8.2 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke sollte unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsmöglichkeiten sind Bestandteile der einzelnen Entwässerungsanträge. Im Rahmen der Bauanträge sind diese über eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen und über ein hydrogeologisches Gutachten zu belegen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Werbeanlagen im WA-Gebiet mit mehr als 2,00 m² Flächengröße sowie mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Werbeanlagen und Beflaggungen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind durch gesonderte Bauanträge möglich und zu regeln, sie sind jedoch in der markierten, anbaufreien Zone und mit Wirkung zu den als freie Strecken klassifizierten Straßen verboten.

10. Umweltschutzmaßnahmen

10.1 Lärm (vgl. dazu Lärmgutachten SWA Aachen; Febr. 2017)

Da durch die geplanten Nutzungen im WA-Gebiet eine Lärmpegelzunahme eintreten wird bzw. die zulässigen Immissionswerte überschritten werden, ist für die an die Flächen für den Gemeinbedarf angrenzende Bebauung eine zusätzliche Schallschutzmaßnahme in Form einer bepflanzten 3,00 m hohen und 20,00 m breiten, verwallten Grünfläche erforderlich (M 6).

Aufgrund des Verkehrslärms der B 221 ist als entsprechende Lärmschutzmaßnahme eine beidseitig bepflanzte, 3,00 m hohen Gabionenwand in der Maßnahme M 4 zur errichten.

Entsprechend den Festsetzungen des Lärmgutachtens sind bei einer zweigeschossigen Bebauung entlang der B 221 die Fenster des 1. Obergeschosses als passive Lärmschutzbaumaßnahmen auszubauen.

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten.

Innerhalb des WA-Planungsgebiets werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten.

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

10.2 Licht

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung störender oder belastigender Einflüsse durch Lichtimmissionen festgesetzt. Hinsichtlich der Flutlichtanlage auf den Flächen für Gemeinbedarf sind die Vorgaben der DIN EN 12913 anzuwenden sowie die Hinweise der LAI zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten.

So ist insbesondere eine direkte Blickverbindung (vom südlich gelegenen Wohngebiet aus) durch eine entsprechende Ausrichtung der Leuchte und – sofern erforderlich – durch Blenden zu unterbinden.

Planung und Ausführung der Flutlichtanlage sind dahingehend zu optimieren, dass nur die notwendige Sportfläche beleuchtet und Streulicht vermieden wird. Es sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben. Entsprechende Regelungen werden auch für die vorhandene Flutlichtanlage am späteren Kunstrasenplatz festgelegt.

Zudem ist die Betriebsdauer auf die unbedingt notwendigen (Trainings-) Zeiträume zu beschränken. Auch für die sonstige Außenbeleuchtung im Plangebiet sind die Hinweise der LAI zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen zu beachten.

11. Umlegung des Myhler Bachs nach § 1 WHG

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

MW 1 Umlegung des Myhler Bachs nach § 31 WHG

In Verbindung mit der Maßnahme M 6 erfolgt durch ein gesondertes Verfahren nach § 31 WHG die Umlegung des Myhler Baches. Bei dieser Maßnahme wird insbesondere die Neuanlage des Gewässerlaufs gefördert. Durch Uferausbau, Fließdynamik, Hydraulik und begleitende Bepflanzung wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Abflusses die Biodiversität erhöht. Insbesondere wird dabei im Abschnitt des Bereichs B 221 eine Abknickung des Bauchlaufs hydraulisch geprüft und nachgewiesen, dass der erforderliche Abfluss und das gewählte Bachprofil ausreichend hergestellt werden.

12. Ausgleich

Externe Kompensationsmaßnahmen sind laut Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Durchführung der unter Pkt. 7.1 – 7.3 aufgeführten Maßnahmen stellt den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Das heißt, der ökologische Bestandwert von 247.200 Biotopwertpunkten bei einer Flächengröße von 96.799 m² wird nach Umsetzung der Maßnahmen durch einen Bestandwert von 247.894 Biotopwertpunkten ersetzt.

Hinweise:

- Grundstücksteile befinden sich auf der Altlastenverdachtsfläche „Wassenberg Nr. 37“. Im Rahmen von durchgeführten Rammkernsondierungen einer sogenannten Erstbewertung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.
- Beim Auftreten archäologischer Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland - ist unverzüglich zu informieren.
- Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.