S t a d t W a s s e n b e r g

Bebauungsplan Nr. 98 „Bergstraße / Herrschaftliche Heide"
in Wassenberg

Begründung
Teil A

Stand: 15.11.2022_c

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNGEN
1.1 Planungsanlass
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens
1.3 Fachgutachten

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2.1 57. Änderung des Flächennutzungsplans
2.2 Bebauungsplan 98 „„Bergstraße / Herrschaftliche Heide”
2.3 Bestand und Umgebung
2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
3.1 Landes- und Regionalplanung
3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung
3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
4.1 Wohngebiet (WA)
4.1.1 Art der baulichen Nutzung
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen
4.1.3 Errichtung von Nebenanlagen
4.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
4.1.5 Höhenlage baulicher Anlagen
4.1.6 Stellplätze, Garagen, Carpots und Abstellräume
4.1.7 Einfriedungen
4.1.8 Beseitigung von Niederschlagswasser
4.1.9 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
4.1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. HINWEISE
5.1 Immissionsschutz
5.2 Erdbebengefährdung
5.3 Kampfmittelbeseitigung
5.4 Bodenfunde
5.5 Geothermie
5.6 Schutzgut Boden
5.7 Baugrunduntersuchung

6. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

7. VERWIRKLICHUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 98 ‚Bergstraße / Herrschaftliche Heide' beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft Stadt Wassenberg GmbH Wohnbauflächen in Wassenberg auf den Flächen Gemarkung Wassenberg, Flur 4, Flurstücke 177 zu schaffen.

Die vorhandene Erschließung von der Straße „Herrschaftlicher Heide" wird als Haupterschließung für das Wohngebiet ausgebaut. Eine Teilerschließung erfolgt von der Straße „Herrschaftlicher Heide" und „Bergstraße".

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Herrschaftliche Heide" war beabsichtigt, den Bereich Ecke Bergstraße/Herrschaftliche Heide mit in den Bebauungsplan einzubeziehen, was leider seinerzeit am Grunderwerb scheiterte.

Im Jahre 2013 wurde die Erteilung einer landesplanerischen Anpassungsbestätigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche bei der Bezirksregierung Köln beantragt. Die landesplanerische Anpassungsbestätigung wurde mit Schreiben 02.10.2013 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Am 04.02.2021 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bergstraße/Herrschaftliche Heide" in der Ortschaft Wassenberg beschlossen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Feststellungsbeschluss maßgebenden Fassung. Für die BauNVO gilt der Stand zum Zeitpunkt der letzten Offenlage.

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
- **Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568)

1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet worden und liegen der Begründung als Anlagen bei:

<u>Natur und Landschaft</u>
Teil B der Begründung: Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtliche Vorprüfung I (= Anlagen 1 und 2), Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, Stand: in Arbeit

Boden
Geotechnische Stellungnahme zu den Felduntersuchungen Bergstraße / Herrschaftlicher Heide in Wassenberg, (G 449/21 vom 05.04.2022)

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Änderung des Flächennutzungsplans

Im Jahre 2013 wurde die Erteilung einer landesplanerischen Anpassungsbestätigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche bei der Bezirksregierung Köln beantragt. Die landesplanerische Anpassungsbestätigung wurde mit Schreiben 02.10.2013 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

2.2 Bebauungsplan 98 „Bergstraße / Herrschaftliche Heide"

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke

- Gemarkung Wassenberg, Flur 4, Flurstück 177

Die geplante Wohnbaufläche soll über die Straße ‚Herrschaftlicher Heide' erschlossen werden.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen schließen
- im Westen an vorh. Wohnbebauung und einem Bolzplatz
- im Norden und Osten an landwirtschaftliche Fläche
- im Süden an vorh. Wohnbebauung

an.

Die Gesamtfläche der angepassten Wohnbauflächen sowie der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB beträgt 7.435 m².

(Abb. 1: Übersichtsplan B-Plan 98 - Luftbild)

2.3 Bestand und Umgebung

Das Stadtgebiet liegt teilweise im Tal der Rur, im Übrigen auf den Hochflächen oberhalb des Rurtals auf dem Wassenberger Horst. Wassenberg ist eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Heinsberg

im Regierungsbezirk Köln. Der Änderungsbereich liegt an der Straße ‚Herrschaftlicher Heide', nordöstlich des Stadtzentrums von Wassenberg.

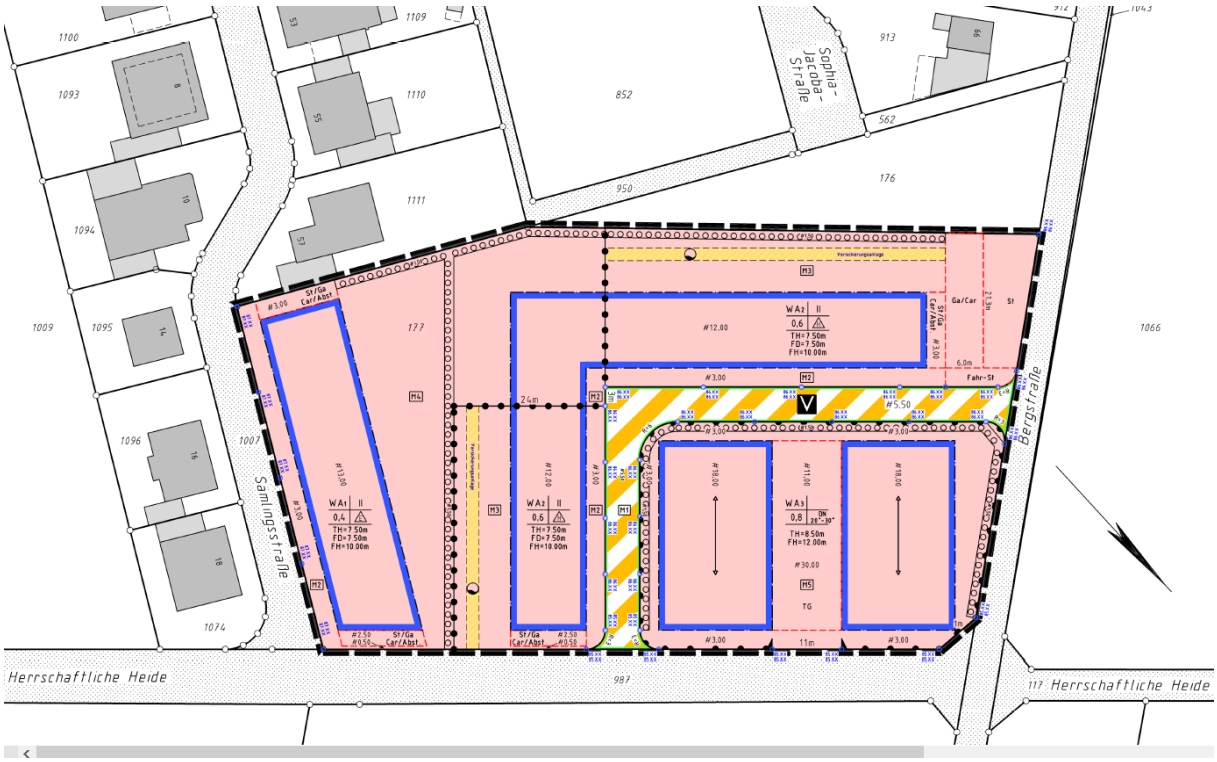
Topographisch fällt das Plangebiet von 87,51 mNHN im Süden und 85,95 mNHN im Nor-den ab.
Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen schließen

2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

Die Umsetzung des B-Plans erfüllt für die Stadt Wassenberg grundlegende, städtebauliche Erfordernisse bezüglich

- Bereitstellung von neuen, gut erschlossenen Wohnbauflächen.

(Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan)



(Abb. 3: Bebauungsplan Stand 21.09.2022)

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße „Herrschaftlicher Heide“ und über eine untergeordnete Straße als Anliegererschließung der Häusergruppen.

Spezielle grünplanerische Maßnahmen für den Straßenbereich und das Gartenland einschl. Vorgartenflächen ergänzen diese Einbindung.

Für die Umsetzung dieser Planung ist die Erfüllung des B-Plans Nr. 98 „Bergstrasse / Herrschaftlicher Heide“ notwendig.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, vom 28.01.2003 stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Herrschaftliche Heide“ war beabsichtigt, den Bereich Ecke Bergstraße/Herrschaftliche Heide mit in den Bebauungsplan einzubeziehen, was leider seinerzeit am Grunderwerb scheiterte.

Im Jahre 2013 wurde die Erteilung einer landesplanerischen Anpassungsbestätigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche bei der Bezirksregierung Köln beantragt. Die landesplanerische Anpassungsbestätigung wurde mit Schreiben 02.10.2013 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, Planungsrecht zu schaffen

- für die Entwicklung von Wohnbauflächen einschließlich Erschließungsflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen

Zweck des Bebauungsplans ist es,

- ein allgemeines Wohngebiet,
- Verkehrsflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets,

festzusetzen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Das B-Plangebiet wird in ein **WA-Gebiet** und in **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** eingeteilt.

4.1 Wohngebiet (WA)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind zwei Wohneinheiten und in WA 2 ist eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

4.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten (z.B. Balkone und Erker) bis zu max. 2,00 m zugelassen. Die max. Breite wird auf 3,00 m begrenzt. Die Summe Ihrer Breiten darf 50 vom Hundert dieser Gebäudeseite nicht überschreiten. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes durch Terrassen, überdachten Terrassen und eines Wintergartens bis max. 4,00 m Tiefe ist zulässig. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Die Summe Ihrer Breiten darf 50 vom Hundert dieser Gebäudeseite nicht überschreiten. Der Abstand zur nächstgelegenen Giebelwand (Außenkante) und dem First muss min. 1,50 m betragen. Straßenseitig orientierte Dacheinschnitte sind unzulässig. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- WA 1 – nur Einzelhäuser zulässig
- WA 2 – nur Häusergruppen zulässig
- WA 3 – offene Bauweise

4.1.3 Errichtung von Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die der Versorgung des Bebauungsplangebietes dienen sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.1.4 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

4.1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Höhe der ausgebauten Verkehrsfläche über NHN, in der Mitte des Baugrundstückes. Diese ist durch lineare Interpolation der in Bebauungsplan festgesetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln.

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Mitte des im Bebauungsplan festgesetzte Einfahrtsbereich. Diese ist durch lineare Interpolation der in Bebauungsplan festgesetzten Straßenausbauhöhen zu ermitteln.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als Flachdachhöhe (FD) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist der höchste Abschluss des Daches (Attika-Höhe).
Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die maximale Firsthöhe in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf bei versetzten Pultdächern um 2,00 m überschritten werden.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 durch technische Aufbauten wie Photovoltaikanlage, Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzuganlagen bei geneigten Dächern um bis zu 1,00 m und bei Flachdächern um bis zu 2,00 m überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist nur ein Geschoss als nicht Vollgeschoss, im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW zulässig.

Die Baugrundstücke sind bis zur Höhenlage der Verkehrsfläche anzugleichen (Geländeoberfläche gem. §2 Abs. 4 BauO NRW). Die dadurch erstellte Geländeoberfläche des Baugrundstückes darf maximal 0,20 m von der zugehörigen Verkehrsfläche abweichen.

4.1.6 Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Zwischen Garage (Garagentor, -einfahrt) und Straßenverkehrsfläche, von der die Garage angefahren wird, ist ein Mindestabstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Stellplätze auf den Zufahrten von Garagen, Carports und Abstellräumen sind zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Tiefgaragen zulässig.
(Bei einer Grundstücksteilung könnten mehrere Tiefgaragen gebaut werden)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

4.1.7 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke sind Zaunanlagen (Stabgitter-, Maschendraht- und Holzzäune) in einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig.

Zur Auflockerung des Wohngebiets werden diese Abgrenzungen mit Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt werden.

Die Pflanzenauswahl ist in den Maßnahmen M 2 und M 3 festgesetzt. Sie sind unter Berücksichtigung und landschaftsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu pflanzen und zu pflegen.

4.1.8 Beseitigung von Niederschlagswasser (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der umliegenden privaten Stellplätze über eine semizentrale Versickerungsanlage (Kiesrigole) mit Vorschaltung eines Schlammfanges in den Untergrund einzuleiten. Die Versickerungsanlage ist so zu planen, dass nur ein Anschluss der Versickerungsanlage an die versickerungsfähige Bodenschicht errichtet werden muss.

Das innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der privaten, befestigten Flächen wie z.B. Zufahrten, Zuwegungen sind an einen neu herzustellenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Alle weiteren innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anfallenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und das Schmutzwasser sind einem neu herzustellenden Mischwasserkanal zuzuleiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das anfallende Niederschlagswasser unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen auf den Baugrundgrundstücken zu versickern. Das vorliegende Bodengutachten vom 05.04.2022 weist die Versickerungsmöglichkeit nach.

4.1.9 **Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und Sattel- bzw. Pultdächer zulässig. Die Flachdächer sind entsprechend Maßnahme M6 zu begrünen und darüber hinaus sind Sattel- bzw. Pultdächer mit einen Photovoltaikanlage zu belegen.

Tiefgaragen sind dauerhaft, extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen.

4.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Bilanzierung des Ausgangszustands und des Zustands nach Umsetzung der Planung, die von der Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, vorgenommen wurde, stellt sich wie folgt dar:

Grundlage der Kompensationsermittlung bildet die Bilanzierung des Ausgangszustands sowie des Planungszustands hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit.

In Tab. A und Tab. B wurde für Bestand, Ist-Zustand und Planungszustand nach Realisierung mit Hilfe einer 10-stufigen Skala der jeweilige ökologische Wert ermittelt. Die Multiplikation des Biotopwerts mit der jeweiligen Fläche ergab den Einzelflächenwert des Biotops; die Addition der Einzelwerte den Gesamtflächenwert des Untersuchungsraums.

Die Berechnung des Kompensationswerts errechnet sich durch die Differenz der Tabellen A und B wie folgt:

Ergebnis	
Gesamtflächenwert A	14.870
Gesamtflächenwert B	9.053
Differenz B – A	**-5.817**

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustands mit dem des Planungszustands ergibt sich ein Biotopwertdefizit von **-5.817** Wertpunkten. Dies entspricht bei einem mittleren ökologischen Wert von 6 (Entwicklung einer Obstwiese oder Aufforstungs- und ökologisch anzureichernden Fläche) einer Kompensationsfläche von **1.454 m²** auf vorherigem Ackerland (Wert 2), d. h. einer Aufwertung von 4 Stufen bei einer Standard-Ausgleichsfläche.

Durch die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen Pkt. 9 entsteht ein ökologisches Defizit von 5.817 Ökopunkten, welches durch Aufforstungsmaßnahmen und Pflanzung von freiwachsenden Gehölzhecken auf den Grundstücken, Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 680 und 681 auf einer Restfläche von 1.060 m² mit einem Ökowert von 4.240 Ökopunkten ausgeglichen wird. Das verbleibende Defizit von 1.577 Ökopunkten wird extern über das Ökokonto der Stadt Wassenberg kompensiert.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist die Umsetzung folgender Einzelmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB unter Berücksichtigung der Bestandserhaltungsmaßnahmen berücksichtigt:

M 1 Anpflanzungen von Straßenbäumen II. Ordnung

M 2 Anreicherung von privaten Vorgartenflächen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

M 3 Anreicherung des privaten Gartenlandes für WA 2 Wohngebiete gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

M 4 Anreicherung des privaten Gartenlandes für WA 1 Wohngebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

M 5 Anreicherung des privaten Gartenlandes für WA 3 Wohngebiet gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB

M 6 Allgemein Begrünung von Flachdächern und Garagendächern

5. HINWEISE

5.1 Immissionsschutz

Mögliche Belastungen durch Lärm sind nicht vorhanden, d. h. die Immissionswerte für Wohngebiete (55 dB(A)) werden eingehalten.

5.2 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005 bzw. Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998), in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“.

5.3 Kampfmittelbeseitigung

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, das Ordnungsamt der Stadt Wassenberg oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.4 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder 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.

5.5 Geothermie

Bei der Nutzung von Geothermie ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.6 Schutzgut Boden

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

- Die Flächeninanspruchnahme (z. B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.

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

- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

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

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

- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

5.7 Baugrunduntersuchung

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

6. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster bekannt und auf Grund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

7. VERWIRKLICHUNG

Zur Umsetzung und Realisierung dieser Planung sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegungsverfahren) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs nicht erforderlich.

Wassenberg, den 15.11.2022

STADT WASSENBERG
Der Bürgermeister
Im Auftrag

PLANUNGSGRUPPE SCHELLER
Landschaftsarchitekten
Dr. Lindemann-Str. 38, 41372 Niederkrüchten
Tel.: 0 21 63 / 57 11 7 44, Fax: 0 21 63 / 57 11 7 45
E-Mail: Mail@Planungsgruppe-Scheller.de