

GEMEINDE WEEZE

BEBAUUNGSPLAN

WEEZE NR. 28 – MARIENWASSERWEG, 1. Änderung gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Fassung vom 09. November 2022

		GEMEINDE WEEZE	
Bebauungsplan Weeze Nr. 28 "Marienwasserweg", 1. Änderung			
Bebauungsplan Fassung 09.11.2022 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-C) Blatt 1-10
Projekt-Nr.:	Datum:	09.11.2022	
KEP-766/22a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
		Dr. Ing. Pinar Dörder / Stadtplanerin AKBW Lena Foltin	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:			
	MVV Regioplan		

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In der Entwurfsfassung sind die Änderungen ergänzt. Die restlichen Festsetzungen sind unverändert übernommen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Änderungsbereich außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

A.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Art der Nutzung ist als Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) dienen sowie Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind und den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

A.2.1 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche ist für die Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichnung mit 1.130 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen für die Gemeinbedarfsfläche als Höchstmaß sind auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika des Gebäudes bezogen.

A.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 BauGB)

A.3.1 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze (St) für die Gemeinbedarfsflächen sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.3.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Bauliche Nebenanlagen (NA) für die Gemeinbedarfsflächen, die der Betreuung von Kindern und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen, können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

A.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.4.1 Entwässerung der Gemeinbedarfsfläche

Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen der Gemeinbedarfsfläche ist in den Nachtigallenweggraben einzuleiten.

A.5 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein Lärmpegelbereich III (abgeleitet nach DIN 4109) mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 65 dB(A) angenommen.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen. Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch den Architekten nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel vorliegen.

An den nach Norden ausgerichteten Fassaden sind keine Aufenthaltsräume anzuordnen. Sofern Aufenthaltsräume angeordnet werden, sind nur feststehende Verglasungen ohne offenbare Fenster oder Türen zulässig.

Von der Festsetzung können Ausnahmen zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch den Architekten nachgewiesen wird, dass durch technische, bauliche oder organisatorische Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass 0,5 m vor diesen Fenstern die gültigen Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der TA Lärm eingehalten werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

B.1 Dächer (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

In der Gemeinbedarfsfläche ist als Dachform zusätzlich ein Flachdach zulässig.

C KENNZEICHNUNG § 9 ABS. 5 BAUGB

Das Plangebiet liegt in einer Fläche unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (Bergwerksfeld „Walter 53“ (Steinkohle)).

D HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG**D.1 Bodendenkmalpflege**

Die Entdeckung von Bodendenkmälern in oder auf Grundstücken ist unverzüglich der zuständigen Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz).

D.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers muss durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen.

Die Beseitigung des Niederschlagwassers der Dachflächen hat durch Einleitung in eine örtliche Niederschlagwassersbeseitigungsanlage zu erfolgen.

Bei Ableitung der anfallenden Abwässer in den öffentlichen Schmutzwasser-/Regenwasserkanal der Gemeinde ist die jeweils gültige Ortssatzung über den Anschluss von Grundstücken und die gemeindliche Entwässerungsanlage zu beachten. Insbesondere sind sanitäre Einrichtungen und Abflüsse unterhalb der Rückstauenebene (im Normalfall unterhalb der Straßenoberkante) wirksam gegen Rückstau aus dem Ortskanal zu sichern. Vor dem Verfüllen der Rohrleitungsgräben ist der zuständigen Stadt/Gemeinde Gelegenheit zu geben, den ordnungsgemäßen Anschluss der Entsorgungsleitungen an das öffentliche Kanalnetz zu überprüfen.

D.3 Erhalt Bestandsgehölze

Zu erhaltende Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzung müssen während der Bauausführung geschützt werden (§ 11 Abs. 4 BauO NRW).

D.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 8 Abs. 1 BauO NRW).

D.5 Hochwasserschutz

Es wird empfohlen, in der weiteren Planung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Änderungsbereich aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen.

D.6 Verlegung von Versorgungsleitungen

Vor Inangriffnahme der Arbeiten ist über das Online-Portal: <https://bauauskunft.westnetz.de> eine Planauskunft einzuholen, um die genaue Lage der neu verlegten Versorgungsleitungen feststellen und somit eine Gefährdung dieser ausschließen zu können.

D.7 Erdbebengefährdung

Das hier relevante Planungsgebiet in der Gemarkung Weeze der Gemein-de Weeze ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maß-nahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren (z. Bsp. Kindergarten / Schule).

D.8 Bodenschutz

Aufgrund der hohen Verdichtungs-empfindlichkeit des Gleybodens sind die Arbeiten gemäß der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Aus-führung von Bauvorhaben“ durchzuführen. Hierzu sind insbesondere die folgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- die Arbeiten sind bei möglichst großer Trockenheit durchzuführen,
- regelmäßig befahrene Be-reiche sind mit Stahlplatten auszulegen.