

**Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes
Koslar Nr. 31 „Rathausstraße III“**

1. Art der baulichen Nutzung; hier: Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
- 2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern wird diese Oberkante bestimmt durch die Attika der obersten Geschossebene.
- 2.4 Bezugspunkt für die Bemaßung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhe eines Kanaldeckels in der Rathausstraße (KD 77,35 m ü. NN).
- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird mit 11,0 m über Bezugspunkt festgesetzt.

3. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der Überschwemmungsfläche sind bauliche - auch nicht genehmigungspflichtige - Anlagen wie Gartenlauben, Begrenzungsmauern, Zäune, Verwallungen etc. unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ist je Wohneinheit mindestens ein PKW-Stellplatz nachzuweisen.
- 4.3 Oberirdische Stellplatzflächen sind mit einer dauerhaft versickerungsfähigen Oberfläche (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) zu befestigen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Stein-/Kies-/Split- und Schotterflächen außerhalb von Wegen ist nicht zulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- 5.2 Flachdächer (0 -15 Grad) sind ab 20 m² Größe zusammenhängender Dachfläche - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Hinweise

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 142" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Norbert Metz" im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Flurnahe Grundwasserstände

Innerhalb des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten

Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im festgesetzten im Überschwemmungsgebiet des Altdorf-Kirchberg-Koslarer-Mühlenteich im Regierungsbezirk Köln. Insbesondere aufgrund der Hochwasserereignisse aus dem Juli 2021 sind somit bei der Planung auch Hochwasserrisikokarten und -gefahrenkarten zu berücksichtigen. Für das Plangebiet besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem), von Hochwasserrisiken betroffen zu sein. Gemäß Hochwassergefahrenkarte können in diesem Fall Überschwemmungen von 0-0,5 m Tiefe auftreten (MULNV NRW, 2022). Dies ist bei der Anordnung von Nutzungen in Keller- und Erdgeschossräumen insbesondere zu beachten.

Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11 NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bis lang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 : 2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Tektonik

Westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft von Südost nach Nordwest der „Koslarer Sprung“. Dieser ist nicht seismisch aktiv.

Baugrund

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Artenschutz

Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Fällungen und Freischnitte von Vegetation nicht bei Frost, nicht bei niedrigen Temperaturen (< 10°C), nicht in der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Sommermonate Juni-August) und nicht in der Brutzeit europäische Vogelarten (01. März bis 30. September gem. § 39 BNatSchG) durchgeführt werden. Die Überwachung der Ausführung hat durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Sollten im Rahmen der ÖBB Bruthabitate vorgefunden werden, sind diesbezüglich Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde abzustimmen.

Bodendenkmäler

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.

Humose Böden

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.