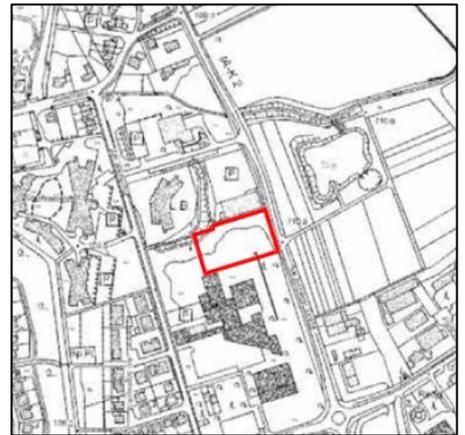


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. B26 – FEUERWEHR NEUE MITTE –



GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER

Änderungen zur Offenlage wurden in **rot** hervorgehoben



Textliche Festsetzungen

1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Der untere Bezugspunkt wird definiert als Höhe der Gehwegkante an der Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird (Niederzierer Straße).

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

Hinweise

1 ARTENSCHUTZ

Die notwendigen Baumfällungen dürfen nur in der brutfreien Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

Alle zu erhaltenden Gehölze sind vor Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen.

Ältere Gehölze des Geschützten Landschaftsbestandteiles sind, wenn möglich zu erhalten. Können ältere Gehölze mit Baumhöhlen nicht erhalten werden, so sind diese im Bereich der Höhlung stückweise abzusetzen und am Boden nochmals auf Quartiere zu untersuchen.

Zwischen Kindertagesstätte und Feuerwehr ist eine Gehölzpflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen.

Bei der Beleuchtung der Baustelle und der fertigen Anlagen sollte im Bereich des Geschützten Landschaftsbestandteiles, -v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und einige Fledermausarten) abschrecken können. Außerdem sollte auf eine weit reichende, horizontale Lichtabstrahlung, ausgehend von der neuen Bebauung aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen (LB), die Fledermäusen zur Orientierung dienen dauerhaft verzichtet werden.

2 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

Es ist ein ökologischer Ausgleich von 20.186 Punkten erforderlich.

Der Ausgleich wird über das Ökokonto „Weiße Wehe“ des Landesbetriebes Wald und Holz erfolgen.

3 KAMPFMITTEL

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4 SÜMPFUNGSMAßNAHMEN

Der Planungsbereich ist nach den Differenzenplänen mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung des Sammelbescheides Az. :61. 42. 63–2000–1 – von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2–5, 09, 07 Kölner Schelle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hier durch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

5 ERDBEBENGEFAHR

Das Planungsgebiet liegt in der Erdbebenzone 3/ geologischer Untergrundklasse S.

6 BAUGRUND / INGENIEURGEOLOGIE

Im östlichen Teil des Plangebietes stehen quartärzeitliche Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse an, die von bis zu 2 m mächtigen schluffigen Löss-Ablagerungen überdeckt werden. Im wesentlichen Teil der Planfläche stehen tertiärzeitliche Sande, Kiese, Schluffe und Tone an (Reuver-, Rotton- und Hauptkies). Eine objektbezogene Untersuchung der Baugrundeigenschaften wird empfohlen.

7 BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

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 18 196 "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.

8 GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

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.

9 EINSICHTNAHME VON VORSCHRIFTEN:

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen und Gutachten) können im Rathaus der Gemeinde Niederzier während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.