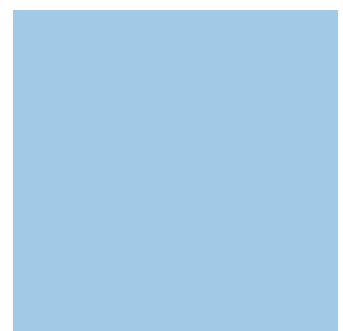
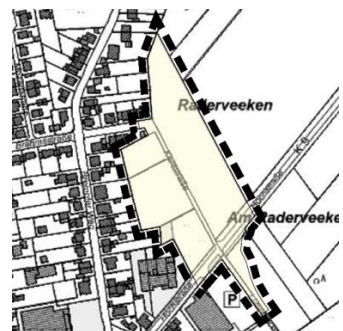
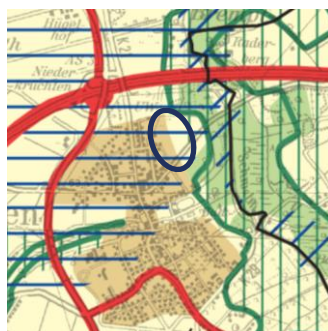




Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Nie-133 „Kantstraße/Hochstraße“
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,
Kennzeichnung und Hinweise –

Fassung zur erneuten Veröffentlichung gemäß §§ 3, 4 i. V. m. 4a BauGB, 3. Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Textliche Festsetzungen	1
1.1	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen und Gebäude	1
1.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	1
1.4	Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1
1.4.1	Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen	1
1.4.2	Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum	2
1.4.3	Stellplatzbegrünung	2
1.4.4	Grundstücksbegrünung	2
1.4.5	Gehölzhecke	2
1.4.6	Dachbegrünung	3
1.4.7	Erhalt von Baumbestand	3
1.4.8	Pflanzenauswahl	3
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Schutz vor Außenlärm	4
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW	6
2.1	Gestaltung von Dächern bei aneinandergebauten Wohngebäuden	6
2.2	Abfallbehälter	6
2.3	Grundstückseinfriedungen	6
3	Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	7
3.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	7
3.2	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	7
4	Hinweise	8
4.1	Geplantes Wasserschutzgebiet	8
4.2	Niederschlagswasserbeseitigung	8
4.3	Starkregenvorsorge	9
4.4	Kampfmittel	9
4.5	Immissionsvorbelastung	9
4.6	Artenschutz	10
4.7	Einsehbarkeit von Vorschriften	10

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO werden folgende der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig:

- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
- Nr. 5 „Tankstellen“.

1.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen und Gebäude

Die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf die gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzte und im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Für die Einhaltung der Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile des Daches maßgebend.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 – WA 3) sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, wie z. B. Lichtkuppeln und haustechnische Anlagen, bis maximal 1,50 m zulässig

- wenn ihre gesamte Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und
- wenn sie mindestens um 1,00 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken – hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser sowie Anlagen erneuerbarer Energien.

1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“

Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ ist die Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 gelegenen Grundstücke mit Elektrizität und Wärme aus erneuerbaren Energien, z. B. Geothermie, dienen.

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

1.4.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bebauungsplangebiet Nie-133 die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen, wie z. B. Straßen, Wege und Stellplätze, tierfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio*) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 °C erwärmen.

Die Anstrahlung von Gehölzen in den im Bebauungsplan Nie-133 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sowie flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) sind unzulässig.

Hinweise:

* Upward Light Ratio (ULR) = Oberhalb der Horizontalen abgestrahlter Anteil des Lichtstroms einer Leuchte im installierten Zustand. ULR = 0 % bedeutet, dass kein Licht nach oben abgestrahlt wird (voll abgeschirmte Leuchte).

Auf den gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

1.4.2 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplangebiet Nie-133 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens vier hochstämmige Laubbäume der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.3 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf oberirdisch angelegten, privaten Stellplatzanlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 – WA 3) pro fünf angefangene Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sind insgesamt mindestens sechs hochstämmige Laubbäume der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umpflanzung von Bäumen, die an anderer Stelle im Bebauungsplangebiet, z. B. aufgrund von notwendigen Erschließungsmaßnahmen an der Hochstraße, entfallen müssen, ist – unabhängig von ihrer Art – zulässig und kann auf die Mindestzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.4 Grundstücksbegrünung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 und WA 3 ist pro angefangene 100 m² der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.5 Gehölzhecke

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Gehölzhecke aus standortgerechten Sträuchern der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 in der angegebenen Mindestqualität anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist in den drei Meter breiten Pflanzstreifen mindestens zweireihig und in den breiteren Pflanzstreifen mindestens dreireihig versetzt in einem Pflanzraster von 1,00 m x 1,50 m vorzunehmen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen. Die Neupflanzungen sind durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen sowie art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Hinweis:

Pflegeschnitte, insbesondere zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich der Kreisstraße, sind zulässig.

1.4.6 Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad sind bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten. Hiervon ausgenommen sind zulässige Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen) sowie Dächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen.

Hinweis:

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

1.4.7 Erhalt von Baumbestand

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind die vorhandenen Bäume zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.4.8 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ersetzen.

Hinweise:

Gemäß § 39 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG NRW) werden Anpflanzungen, die als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG bestimmt werden, zu gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteilen. Im Bebauungsplangebiet Nie-133 betrifft dies die Anpflanzung von 17 Einzelbäumen im Zusammenhang mit dem, vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nie-133, genehmigten Bauvorhaben „Kindertagesstätte“ innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA 1.

Nach § 39 Abs. 2 LNatSchG NRW sind alle Maßnahmen verboten, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung eines gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils führen können. Neben dem Erhalt der Baumpflanzung sind auch entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. ausreichender Pflanzabstand zu Rigolen, Einsatz von Wurzelschutzfolien oder Baumrigolen) zu beachten. Grundsätzlich zulässig sind gemäß § 39 Abs. 3 LNatSchG NRW schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Anpflanzungen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie die bestimmungsgemäße Nutzung der Anpflanzungen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Erschließungsanlagen zulässig, die die Erhaltungsmaßnahmen nicht beeinträchtigen und nicht von ihnen beeinträchtigt werden.

1.4.8 Pflanzenauswahl

Pflanzenauswahlliste 1

Baumarten, Hochstämme, Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 18 – 20 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Baumarten, Obstbäume, Halb-/Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang in 1,00 m Höhe mind. 10 – 14 cm

Äpfel	Malus 'Roter Boskoop', Malus 'Schöner von Elmpt', Malus 'Kaiser Wilhelm', Malus 'Ananassrenette', Malus 'Rheinischer Winterrambur'
Birnen	Pyrus 'Conference', Pyrus 'Gräfin von Paris', Pyrus 'Gute Graue', Pyrus 'Gellerts Butterbirne'
Kirschen	Prunus 'Knorpelkirsche'

Pflanzenauswahlliste 2

Baumarten, für überwiegend versiegeltes Umfeld, Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang in 1,00 m Höhe mindestens 18 – 20 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn i. S.
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche i. S.
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Platanus x hispanica</i>	Platane
<i>Quercus</i>	Eiche i. S.
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere i. S.
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde i. S.

Pflanzenauswahlliste 3

Standortgerechte Straucharten

Verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, mind. 3 Triebe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) – Schutz vor Außenlärm

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen in Gebäuden, die nicht nur vorübergehend dem Aufenthalt von Menschen dienen, ist der erforderliche bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ zu bestimmen.

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Für Fenster in Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente anzuordnen.

Jegliche Einbauten in die Außenbauteile (z. B. Lüfter) dürfen das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Von den vorgenannten Festsetzungen sowie den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind abweichende Ausführungen zulässig, sofern im Rahmen der Baugenehmigung durch staatlich anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

Hinweis:

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist einzelfallbezogen fachgutachtlich zu ermitteln. Als Anhaltspunkt kann die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nie-133 „Kantstraße/Hochstraße“ in Niederkrüchten“ der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Februar 2025 herangezogen werden.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW 2018 (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

2.1 Gestaltung von Dächern bei aneinandergebauten Wohngebäuden

Dächer von aneinandergebauten, d. h. ohne seitlichen Abstand errichteten, Wohngebäuden, wie z. B. Doppel- und Reihenhäuser, sind in der maximalen Höhe ihrer Oberkanten sowie hinsichtlich ihrer Dachneigung und -eindeckung einheitlich zu gestalten.

2.2 Abfallbehälter

Abfallsammelbehälter sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

2.3 Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken aus Pflanzarten und -qualitäten der nachfolgenden Pflanzenauswahlliste sowie begrünte Zäune zulässig:

Verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm hoch

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Berberis in Sorten</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum in Sorten</i>	Liguster

Grundstückseinfriedungen dürfen entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück erschlossen wird, eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

3.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Bebauungsplangebiet Nie-133 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, insbesondere im Gründungsbereich, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

Bodenverhältnisse

Die Untersuchung der Bodenverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung (vgl. IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: „*Geotechnische Kurzstellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen hinsichtlich Tragsicherheit im Rahmen der Erschließung und zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit für das Projekt: Bebauungsplan Nie-133 „Kantstraße/Hochstraße in Niederkrüchten“*“ (Bearbeitungs-Nr. G 417/22 und GC 220649) vom 09.06.2023) hat ergeben, dass

- die in den Gründungsebenen nicht unterkellerten Bauwerke anstehenden Schluffe von weicher Konsistenz und/oder mit ggf. darunter befindlichen humosen Resten als nicht ausreichend tragfähig einzustufen und
- diese bis auf die mindestens steifen Schluffe (frosthfrei ab ca. 0,80 m unter Geländeoberkante – GOK) abzuschieben sind.

Es wird empfohlen, die Bodenverhältnisse in zukünftig geplanten Bau- und Erschließungsbereichen gezielt fachlich qualifiziert untersuchen zu lassen. Gegebenenfalls ist mit einem erhöhten Gründungsaufwand zu rechnen.

Erdbebenzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S (tief-sedimentär) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, Fassung April 2005. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „*Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung*“ des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „*Liste der Technischen Baubestimmungen*“ (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 08.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „*Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte*“.

3.2 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Birth“.

4 Hinweise

4.1 Geplantes Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nie-133 liegt im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten der Gemeindewerke Niederkrüchten GmbH sowie innerhalb der Zone III A des geplanten Wasserschutzgebiets Niederkrüchten.

Die Festsetzung der Schutzgebiete erfolgt durch die Bezirksregierungen und Kreise. Die Vorgaben für Wasserschutzgebiete (WSG) sind in den §§ 51, 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), den §§ 14 und 16 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung oder Anordnung nach § 52 Abs. 2 WHG enthalten. Sie gelten für festgesetzte und für vorläufig gesicherte Wasserschutzgebiete. Wasserschutzgebiete werden, unabhängig ob es sich um eine Trinkwasserversorgung aus Grundwasser oder Oberflächengewässern handelt, in der Regel in drei Wasserschutzzonen (WSZ) eingeteilt.

Die Zone III bietet Schutz vor schwer abbaubaren Verunreinigungen (z. B. schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen) im großräumigen Umfeld der Wassergewinnungsanlage und soll in etwa das unterirdische Einzugsgebiet der Gewinnungsanlage erfassen. Sie kann in die Teilzonen III A und III B unterteilt werden. Zu baulichen Anlagen in der Zone III regeln die Verordnungen in der Regel Genehmigungspflichten.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht). Für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, besteht nach § 44 Landeswassergesetz NRW grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „*Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998*“ sowie der sog. Trennerlass „*Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004*“ zu berücksichtigen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Bebauungsplangebiet Nie-133 punktuell grundsätzlich möglich (vgl. IBL-Laermann GmbH, Niersstraße 26, 41182 Mönchengladbach: „*Geotechnische Kurzstellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen hinsichtlich Tragsicherheit im Rahmen der Erschließung und zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit für das Projekt: Bebauungsplan Nie-133 „Kantstraße/Hochstraße in Niederkrüchten*“ (BearbeitungsNr. G 417/22 und GC 220649) vom 09.06.2023).

Es wird empfohlen, die Bodenverhältnisse in zukünftig geplanten Versickerungsbereichen gezielt fachlich qualifiziert untersuchen zu lassen und im Vorfeld die rechtlichen Rahmenbedingungen für die wasserrechtliche Genehmigung von Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung des geplanten Wasserschutzgebiets zu klären.

Bei der Wahl und Bemessung der Versickerungsmethode sind die Grundwasserverhältnisse zu beachten und der höchste natürliche Grundwasserstand (im Bereich der geplanten Versickerungsanlage) zu berücksichtigen.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Viersen die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung müssen zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden i. d. R. einen Abstand von mindestens 5,00 m und zu benachbarten Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten.

Soweit das anfallende Niederschlagswasser nicht vollständig auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann und eine Rückhaltung des Niederschlagswassers von privaten Hof- und Stellplatzflächen sowie Anlagen zur Vorreinigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken gemäß Trennerlass erforderlich werden, müssen diese auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

Für die Sammlung und Speicherung der auf Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Kreises Viersen anzuzeigen.

4.3 Starkregenvorsorge

Die Starkregensimulation für den Kreis Viersen (z. B.: <https://mapview.hydrotec.de/models/SR-Simulation-KVIE-extremes-Ereignis/>) bietet einen Überblick über Bereiche möglicher Auswirkungen durch Starkregenereignisse im Kreisgebiet. Dargestellt sind die bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen ggf. auftretenden maximalen Wassertiefen. Die Niederschlagsdauer bei diesem Szenario beträgt eine Stunde mit einer Intensität von 50 mm/h (Blockregen). Die Simulationsdauer insgesamt beträgt zwei Stunden und setzt sich aus einer Stunde Beregnung und einer Stunde Nachlaufzeit zusammen. Die Ergebnisse beruhen auf einer reinen oberflächigen Überflutungssimulation (keine Kopplung mit dem Kanalnetz).

Demnach ist im Bebauungsplangebiet Nie-133 im Fall eines extremen Starkregens punktuell das Auftreten von Wasseransammlungen bis zu einer Höhe von bis zu 50 cm möglich. Es werden Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s erreicht, die Fließrichtung verläuft im Plangebiet im Zeitraum der Bebauungsplanaufstellung vorrangig von Westen nach Osten/Südosten. Eine Bewertung des tatsächlichen Risikos lässt die Detailtiefe der Starkregensimulation nicht zu.

Eigentümer und Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern. Informationen zu Eigenvorsorge für Bürgerinnen und Bürger finden sich z. B. auf den Internetseiten des Kreises Viersen (<https://www.kreis-viersen.de/themen/klima/klimafolgenanpassung/starkregenrisikomanagement>).

4.4 Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das „*Merkblatt für Baugrundeingriffe*“ auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (<https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung/service>) zu beachten. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

4.5 Immissionsvorbelastung

Das Bebauungsplangebiet Nie-133 ist durch (Lärm-) Immissionen aus Verkehr und Gewerbe vorbelastet.

4.6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG sicher auszuschließen, ist die Baufeldräumung und Rodung bzw. Fällung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen und somit auf den Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden.

Sofern eine derartige zeitliche Beschränkung der Flächeninanspruchnahme begründet nicht möglich sein sollte, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die das Baufeld vor Inanspruchnahme auf laufende Bruten überprüft und bei Nichtbesatz freigibt. Sollten bei dieser Kontrolle brütende Vogelarten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen abzustimmen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten wurden im Rahmen der für das Bauleitplanverfahren durchgeführten Artenschutzprüfung nicht im unmittelbaren oder mittelbaren Wirkungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesen. Als Nebenbestimmung soll jedoch in die Baugenehmigung aufgenommen werden, dass die Außenbeleuchtung so zu konzipieren ist, dass weitreichende Störungen von ziehenden oder im Umfeld des Plangebiets brütenden Vogelarten vermieden werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist zudem sicherzustellen, dass keine temporären Kleingewässer (z. B. in verdichteten Fahrrinnen oder Pfützen) entstehen, damit ein temporäres Einwandern von Amphibienarten aus geeigneten Lebensräumen in der Umgebung und eine damit verbundene signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos ausgeschlossen werden kann (siehe hierzu Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, 26.02.2025). Zur Einhaltung und Überwachung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die Maßnahmen überwacht und gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde dokumentiert.

Gebäude sollen so gestaltet werden, dass Vogelschlag an Glasbauteilen vermieden wird. Große Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche oder Glasflächen, die über mehr als ein Geschoss gehen, Überdeckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind mit nachfolgend benannten hochwirksamen Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu versehen:

Glasbauteile oder durchsichtige Fassadenelemente dürfen grundsätzlich nur einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen (Verringerung der Spiegelwirkung). Zusätzlich sind mindestens 30 % der Fensterfläche mit einer farbigen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rasterfolie ausgestattet werden, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas“). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien sowie den Fenstern vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder ein feststehender Sonnenschutz zum Einsatz kommen.

Als Orientierung für (hochwirksame) Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen kann z. B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022), herangezogen werden.

4.7 Einsehbarkeit von Vorschriften

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.