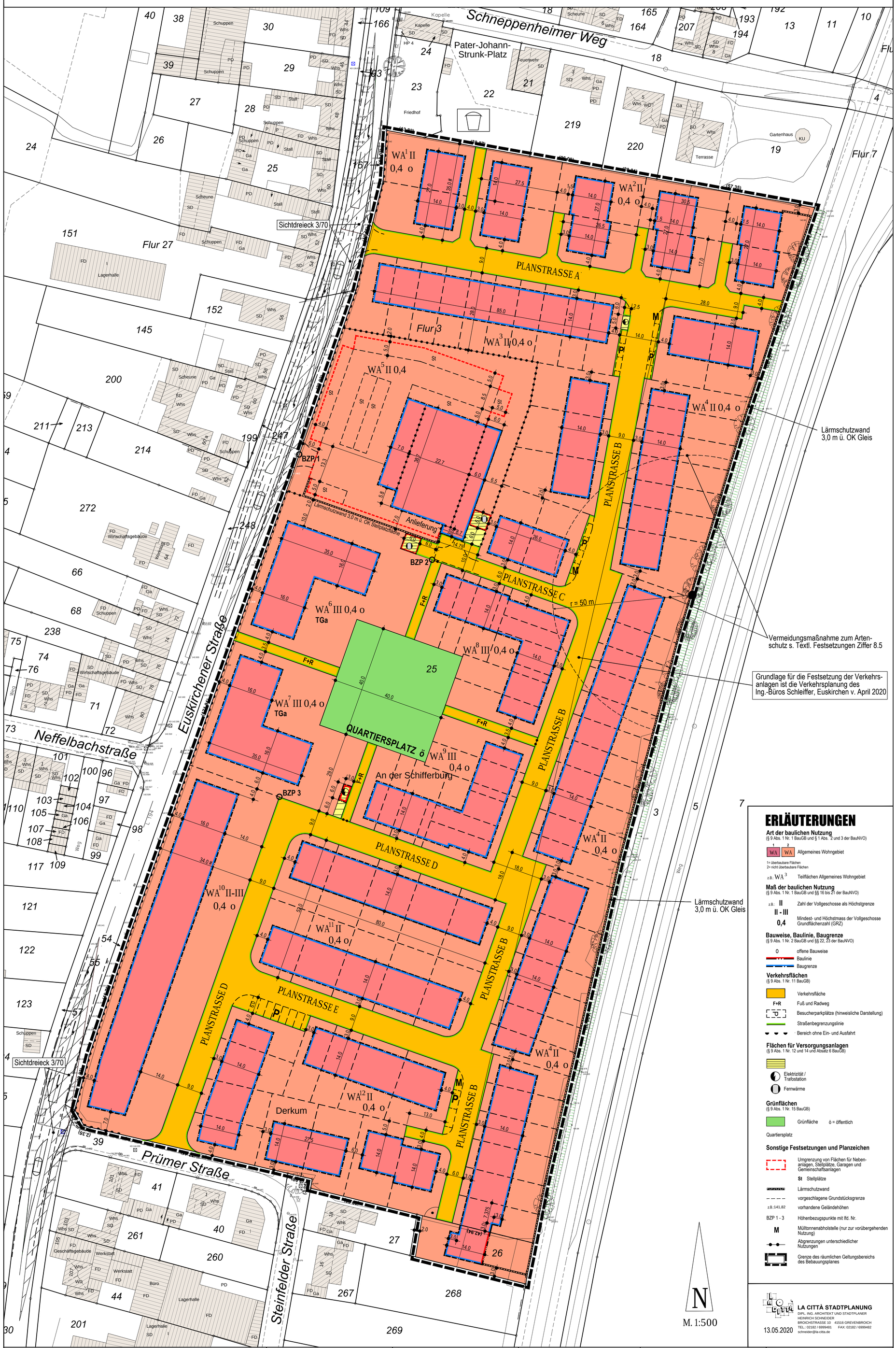
GEMEINDE WEILERSWIST **BEBAUUNGSPLAN NR. 130 "DERKUM-HAUSWEILER, ÖSTL. DER EUSKIRCHENER STRASSE**



ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 2
WA WA Allgemeines Wohngebiet

1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

z.B.: WA^3 Teilflächen Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II - III — Mindest- und Höchstmass der Vollgeschosse
0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o — offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche
F+R — Fuß und Radweg
P — Besucherparkplätze (hinweisliche Darstellung)
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Absätz 6 BauGB)

Elektrizität / Trafostation
Fernwärme

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche — ö = öffentlich

Quartiersplatz

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Lärmschutzwand
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z.B.:141,82 — vorhandene Geländehöhen
BZP 1 - 3 — Höhenbezugspunkte mit lfd. Nr.
M — Mülltonnenabholstelle (nur zur vorübergehenden Nutzung)
Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

13.05.2020
LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 1057) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.
2. Baunutzungsverordnung (BauN VO) vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 1057) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachungvom 22.01.1991 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019(GV. NRW. 2018 S. 421).

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Weilerswist hat am . . . . . gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Weilerswist, den . . . . . .

(Siegel) . . . . . .
- Bürgermeisterin -

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom bis durchgeführt worden.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Weilerswist, den . . . . . .

(Siegel) . . . . . .
- Bürgermeisterin -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB auf Grund des Beschlusses vom in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt worden. Die Offenlegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.

Weilerswist, den . . . . . .

(Siegel) . . . . . .
- Bürgermeisterin -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Weilerswist hat am diesen Bebauungsplan nach § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Weilerswist, den . . . . . .

(Siegel) . . . . . .
- Bürgermeisterin -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-änderung ist am . . . . . gem. § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung von jedermann eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Weilerswist, den . . . . . .

(Siegel) . . . . . .
- Bürgermeisterin-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA (Allgemeinen Wohngebiete) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen gelten folgende Regelungen:

Allgemeine Wohngebiete WA1 - WA4 und WA6 - WA12
Die im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 und WA6 - WA12 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Garagen und / oder offenen oder überdeckten Stellplätze (also alle Arten von Stellplätzen) inkl. ihrer Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA5
Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA5 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von KFZ-Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, Anlieferung und sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für die Teilflächen WA1 - WA4 und WA6 - WA12 festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, vorausgesetzt, dass weitere öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten sind.

4. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 und WA8 - WA12 sind - in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse - die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen - bezogen auf die Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) - einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe
I	9,50 m
II	11,00 m
III	13,50 m

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 und WA8 - WA12 gilt als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).
Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.
Die Bezugshöhen sind, soweit der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht erfolgt ist, der Verkehrsplanung der Firma Schleiffer, Euskirchen, Stand April 2020 zu entnehmen.
Für die in den Allgemeinen Wohngebieten WA5, WA6 und WA7 mit BZP 1 - 3 bezeichneten Punkte gelten nachfolgend aufgeführte Höhen als untere Bezugspunkte.

Bezugspunkte (BZP)	Höhenangabe (unterer Bezugspunkt)
1	141,30
2	142,00
3	143,10

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Quartiersplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz' ist eine Spielfläche für Kinder in einer Mindestgröße von 250 m² anzulegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

8.1 Vorgärten

Die Vorgärten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 und WA8 - WA12 sind flächendeckend zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen zum Haus, Standorte für Mülltonnen sowie für Fahrradabstellanlagen. Des Weiteren sind die Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen vor den Garagen nur in wasserdurchlässiger Form, z.B. mit Rasengittersteinen o.ä. zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen

a) Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz"
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz" sind 4 großkronige Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen für die großkronigen Laubbäume dürfen nicht versiegelt werden und sind in einer Flächengröße von jeweils mind. 10 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste, großkronige Laubbäume 18/20 cm

Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia tracanthos f. inermis	Amerikanische Gleditschie
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia tomentosa	Silberlinde

b) Teilfläche WA5 (Nahversorger)
Im Bereich der Freiflächen des WA5 sind insgesamt 7 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzenliste, kleinkronige Laubbäume 18/20 cm

Acer campestre `Huibers Elegant`	Feldahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Säulen-Hainbuche

Pflanzenliste Bodendecker

Euonymus fortunei `Coloratus`	Kletter-Spindelstrauch	Strauch 20/30 cm
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut	Strauch 15/20 cm
Lonicera nitida `Maigrün`	Heckenkirsche	Strauch 20/30 cm

c) Lärmschutzwände
Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände sind flächendeckend mit Selbstklimmern zu begrünen. Die Lärmschutzwand zwischen der Teilfläche WA5 und WA6 ist beidseitig; die Wand entlang der Bahngleise nur zum Plangebiet hin zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzenliste Selbstklimmer

Euonymus fortunei var. radicans	Kletter-Spindelstrauch	30/40 cm
a) Hedera helix	Efeu	60/80 cm
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein	60/100 cm
Parthenocissus tricuspidata `Vetchii`	Wilder Wein	60/100 cm

8.3 Ökologische Bilanzierung

PLANUNGSWERT	-	BESTANDSWERT	=	EINGRIFFSBILANZ
59.958	-	122.330	=	- 62.372

Die landschaftsökologische Eingriffsbilanz des Bebauungsplans ist negativ.
Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen des Bebauungsplans sind dem Bebauungsplan weitere Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen.

8.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Kompensationsmaßnahmen im Bereich der durch den Erftverband geplanten Erftrenaturierung Horchheimer Benden ca. 700 m nord-westlich des Plangebietes erfolgen.

Zur Kompensation des Eingriffs des Bebauungsplans in Natur und Landschaft ist eine leitbildkonforme Umwandlung von Acker- in Grünlandflächen in einem Flächenumfang von 3,0 ha geeignet. Dem Eingriff durch den Bebauungsplan können nach derzeitigem Stand des Entwicklungskonzeptes die Flurstücke 26, 27, 28 (teilweise) und 124 (teilweise) in der Gemarkung Lommersum, Flur 2 als Kompensationsflächen zugeordnet werden.
Eine Umwandlung von Acker in Grünlandflächen (Biotoptyp 3.1, Wertstufe 2 in Bio-toptyp 3.5, Wertstufe 5) erzielt im Bereich der Kompensationsflächen gem. LANUV (2008) voraussichtlich eine ökologische Wertsteigerung von 90.000 Biotopwertpunkten. Auf diese Weise wird das Kompensationsdefizit des Bebauungsplans deutlich kompensiert.
Durch die in entsprechendem Flächenumfang vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird auch eine Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Boden gewährleistet.

8.5 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

a) Maßnahmen zum Schutz wildlebender Vogelarten
Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten zulässig.
Sollte die Gehölzinanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen 1. März und 30. September) stattfinden, ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

b) Schutz der Jungvögel des Mäusebussards
Während der Brut-/Aufzuchtzeit der Jungvögel dürfen im Nahbereich des Horstes keine Baufeldfreimachung bzw. Bauarbeiten durchgeführt werden. Im Bebauungsplan ist der betroffene Baum markiert. Als Nahbereich wird ein Radius von 50 m zum Horst definiert. Der Radius ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

8.6 Ausschluss von Metalldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Danach sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Planung folgt den gesetzlichen Vorschriften. Die Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Trennsystem beseitigt. Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) örtlich in einer öffentlichen Abwasseranlage zur Versickerung gebracht.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Schallschutzwände

a) Schallschutzwand entlang der Schienenstrecke

Zur Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche in Richtung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Schallschutzwand von 3,0 m. gemessen über der Oberkante des Bahngleis fest.
Für die Ausführung der Schallschutzwand sind Materialien zulässig, die den Vorschriften und Anforderungen der Richtlinie 804.5501 - Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken entsprechen.

Die Mindestkriterien der
- Schalldämmung R

Frequenz (Hz)	125	250	500	1000	2000	4000
Schalldämm-Maß R (dB)	12	18	24	30	35	35

und
- Schallabsorption αs

Frequenz (Hz)	125	250	500	1000	2000	4000
Schallabsorptionsgrad αs	0,3	0,5	0,8	0,9	0,9	0,8

müssen erfüllt werden.

b) Schallschutzwände am Lebensmittelmarkt (Allgemeines Wohngebiet - WA5)

Zur Abschirmung des Parkplatzes sowie des Anlieferbereiches ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Marktes eine 3,0 m hohe Schallschutzwand gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu errichten.
Die Anlieferrampe ist vollständig einzuhausen und mittels Tor zu schließen.
Für die Ausführung der Schallschutzwand kommen grundsätzlich Materialien in Frage, die die Vorschriften und Anforderungen der

ZTV Lsw06 — Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen entsprechen.

Die Kriterien der
- Schalldämmung — DLR ≥ 24 dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1)

und
- Schallabsorption — DLa > 8 dB (entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lsw06, Tabelle 1)

müssen erfüllt werden.

10.2 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anfor- derungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß Anlage 8 (Tag) und Anlage 9 (Nacht) und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart}$ =	35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ =	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
La		der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'w = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderun- gen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

10.3 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen

Während der Nachtzeit ist bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern / Fenstertüren sicherzustellen, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen.
Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA4 und WA8, WA9, WA11 und WA12 sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 20° - 45° zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA6 + WA7 sind nur Flachdächer zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA10 sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen von 20° - 45° zulässig.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für die Teilfläche WA5 (Versorger), für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Schutz des Bodens

Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von Flächen, die gemäß der Planung als unversiegelte Flächen erhalten werden sollen (v.a. geplante Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden. Der anstehende Boden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern.
Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.
Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Locke-rung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht wiederverwendet bzw. deponiert werden.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) örtlich in einer öffentlichen Abwasseranlage zur Versickerung gebracht. Darüber hinaus wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

1. Vorsorgender Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Bodenverdichtungen und Gefüge Schädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

2. Baugrund

Im Bereich des Plangebietes stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse (Quartär) an, die von Löss und Löss Lehm überdeckt werden. Der Geologische Dienst NRW empfiehlt daher, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat innerhalb des Plangebietes Sondierungen durchgeführt. Eine Teilfläche von ca. 5,6 ha wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt.
Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

7. Verkehrsimmissionen

Der Landesbetrieb NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.