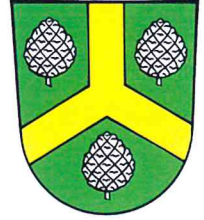


GEMEINDE HÜRTGENWALD



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 „Germeter“, Ortschaft Vossenack

Begründung (Ziele, Grundlagen und Planinhalte)

Lage des Plangebietes:



Inhalt:

Rechtsgrundlagen.....	1
1. Planungsanlass und Entwicklungsziel	2
2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	3
3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	4
5. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung	6
5.1. Maß der baulichen Nutzung	6
5.2. Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.3. Garagen und Carports	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.4. Örtliche Bauvorschriften.....	6
6. Umweltbelange	7
7. Planverfahren	7

Bearbeitung:

GIS Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH

Bismarckstraße 16

52351 Düren

Rechtsgrundlagen

Grundlage der Bebauungsplanänderung sind die Bestimmungen

- des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1722, 1731)
- der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (**BauO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58; BGBl. III 213-1-6) sowie
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),

jeweils in der zum Zeitpunkt der Beteiligungen nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB gültigen Fassung.

1. Historie des Bebauungsplans mit 1. und 2 . Änderung

Der am 30.08.2007 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. K 12 „Germeter“ in der Ortschaft Vossenack dient der Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 60 Baugrundstücken. Im Planaufstellungsverfahren orientierte sich der Erschließungsträger und Planverfasser hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an der bestehenden Bebauung entlang der Paul-Heinemann-Straße und der Straße "Germeter". Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Um das Wohngebiet in die für die Ortslage Vossenack typischen Gestaltungsstrukturen einzufügen, wurden nach dem Vorbild der örtlichen Gestaltungssatzung zudem örtliche Bauvorschriften, u. a. zur Dachgestaltung und Firsthöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund des demografischen Wandels und mit Blick auf eine einerseits bis ins hohe Alter nutzbare, andererseits aber auch bei (beruflichem) Fortzug gut veräußerbare Immobilie wird von einer zunehmenden Anzahl an Bauwilligen der Haustyp des „Bungalow“ als ideale Bauform des altengerechten und barrierefreien Wohnens betrachtet. Entsprechend werden vorrangig Baugrundstücke nachfragt, die diese Bauform ermöglichen.

Im Bebauungsplan K 12 war die Umsetzung dieses Haustyps insbesondere aufgrund der ursprünglichen Festsetzungen zur Firsthöhe allgemein ausgeschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans war die Gemeinde Hürtgenwald für einen räumlich begrenzten Teilbereich (5 Baugrundstücke) im 1. Bauabschnitt der o. g. Nachfrage nachgekommen. Die Festsetzung zur Firsthöhe war so geändert worden, dass dort seitdem die Errichtung von Bungalows planungsrechtlich möglich ist.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde in einem zweiten räumlich begrenzten Bereich (7 Baugrundstücke) der Haustyp "Bungalow" planungsrechtlich zugelassen. Zudem wurden an zwei Stellen die Baugrenzen dergestalt angepasst, dass ein größerer Spielraum bei der späteren Parzellierung der Baugrundstücke möglich ist. Weil die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse aus-

reichend beschrieben ist, wurde mit der 2. Änderung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

2. Planungsanlass und Entwicklungsziel der 3. Änderung

Um der demografisch bedingten Nachfrage gerecht zu werden und die Entwicklung des Baugebietes, insbesondere des 2. Bauabschnitts, zu begünstigen, soll das Baugebiet zukünftig mit dem Attribut eines barrierefreien Wohngebietes am Markt angeboten werden. Entsprechend dieser Zielsetzung soll sich die mit der 1. und 2. Änderung nur für Teilbereiche ermöglichte Zulässigkeit des Haustyps "Bungalow" künftig auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Zudem soll der Bebauungsplan berücksichtigen, dass Bauherren, Erwerber oder Mieter auch kleinere Grundstücke und nur eine Doppelhaushälfte eines Bungalows nachfragen können. Demgemäß sind die Änderung der GRZ, die Zulässigkeit auch von Doppelhäusern, sowie die Aufhebung der Mindestfirsthöhe Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Da durch die Änderung des Bebauungsplans

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

wird die 3. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Erörterung der Planungsziele nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2a (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

4. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

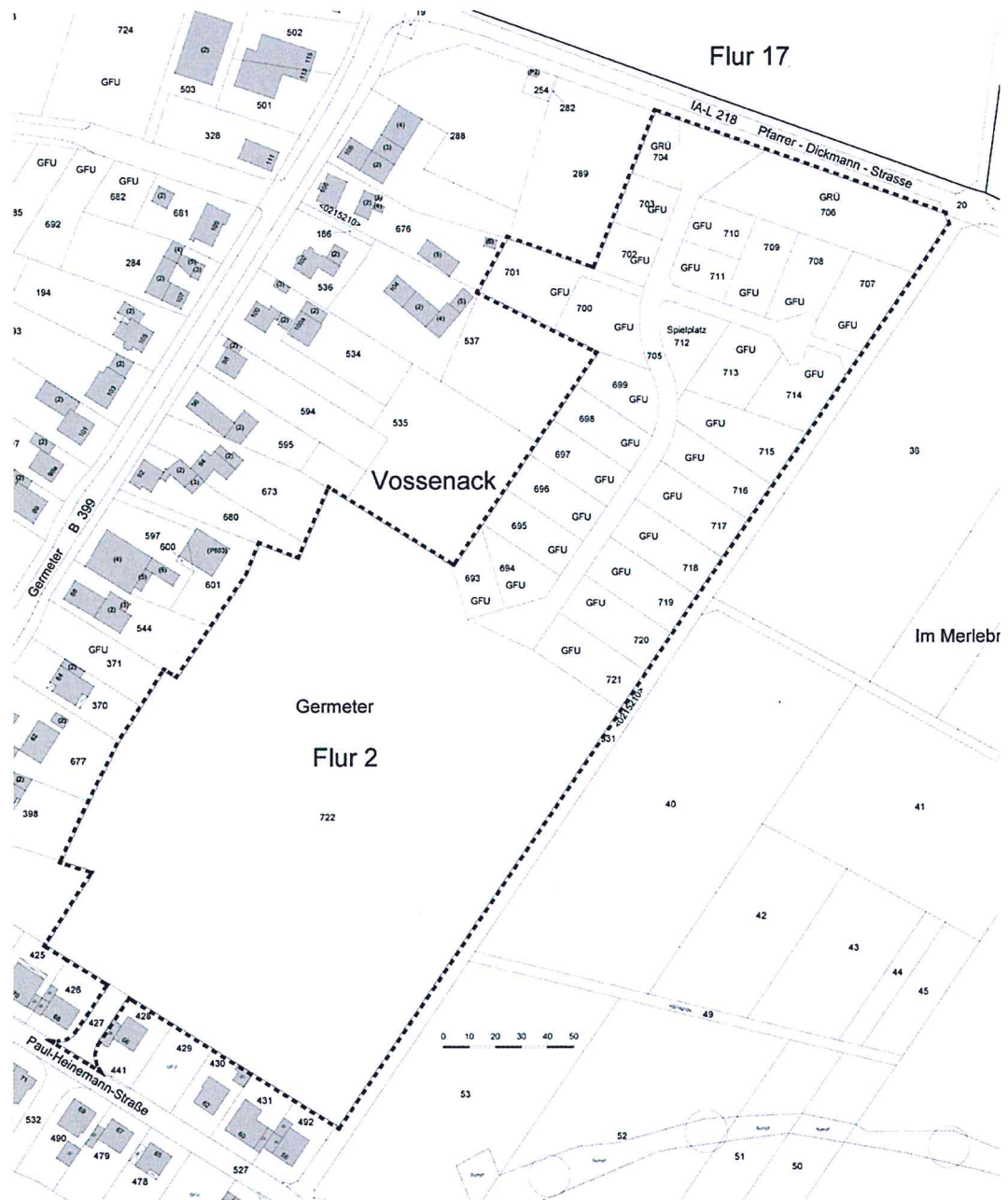
Das Baugebiet „Germeter“ liegt im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs „Germeter“ im Ortsteil Vossenack. Im Norden verläuft die Landesstraße 218 (Pfarrer-Dickmann-Straße), im Osten ein Wirtschaftsweg, der die Landesstraße mit der Paul-Heinemann-Straße verbindet, im Süden liegt die Wohnbebauung der Paul-Heinemann-Straße und im Westen die Wohnbebauung der Bundesstraße 399 (Germeter).

Der ca. 5 ha große Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans K 12.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Übergeordnete Planungsvorgaben (Flächennutzungsplan) werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 12 „Germeter“



6. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

6.1. *Maß der baulichen Nutzung*

Die zulässige Gebäudekubatur und damit die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan K 12 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse beschrieben. Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Anhebung der GRZ von 0,3 auf die Obergrenze für allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO, gleich 0,4. Die Anhebung der GRZ wird mit der Zielsetzung begründet, Menschen mit eingeschränkter Mobilität und anderen Bauherren die Möglichkeit zu geben ggf. auch kleinere Baugrundstücke nachzufragen.

6.2. *Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO sind im Bebauungsplan K 12 mit Baugrenzen im Sinne des § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Rahmen der 3. Änderung nicht geändert. Bislang ist im Plangebiet nur in Teilbereichen die Doppelhausbauweise zulässig. Mit der 3. Änderung wird die Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als wahlweise Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Den Bauherren, Erwerbern oder Mietern stehen hiermit flexiblere Formen des Bauens und Lebens zur Verfügung.

6.3. *Örtliche Bauvorschriften*

In Anwendung des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW setzt der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Formen, Neigungen, Gauben, Material), Fassadengestaltung, Firsthöhe, zu Einfriedungen und Bepflanzungen fest. Die Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben der für den Ortsteil Vossenack aufgestellten Gestaltungssatzung. Ziel der örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan ist es, das neue Wohnbaugebiet in die für die Ortslage Vossenack typischen Gestaltungsstrukturen einzufügen. Um der Nachfrage nach Grundstücken für barrierefreie, ebenerdige Bungalows weiter entsprechen zu können, werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Änderungen

dieser Bauvorschriften vorgenommen. Generell wird im Geltungsbereich nunmehr auf die Festsetzung einer Mindestfirsthöhe verzichtet, die maximale Firsthöhe bleibt unverändert bei 10,50 m. Mit dieser Festsetzung ist dann sowohl die Errichtung von Bungalows, als auch der Bau von konventionell eingeschossigen Wohnhäusern möglich.

Der Bezugspunkt aller Höhenfestsetzungen bleibt unverändert die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. K 12 gelten unverändert fort.

7. Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplans K 12 löst nur geringe Beeinträchtigungen der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1a (3) BauGB aus. Mit der Anhebung der GRZ von 0,3 auf 0,4 im 36.267 qm großen Allgemeinen Wohngebiet (WA) ändert sich der theoretische Anteil der versiegelbaren Fläche von 10.880 qm um 3.627 qm auf 14.507 qm zu Lasten der strukturarmen Gärten, deren Fläche von 25.387 qm auf 21.760 qm sinkt (eigene Bilanzierung nach Umweltbericht). Von einer weiteren Umweltprüfung und Erweiterung des Umweltberichts, sowie von einem weiteren Ausgleich soll hier aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen werden. Paragraph 4c BauGB ist nicht anzuwenden (Umweltmonitoring).

8. Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald hat am 22.10.2015 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans K 12 durchzuführen und gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB die Beteiligung der von der Pla-

nung betroffenen Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Rat der Gemeinde Hürtgenwald berät über die insbesondere durch die Beteiligungen ermittelten und bewerteten Belange und fasst den Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans. Der Beschluss wird gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Die Änderung ist nach Satzungsbeschluss mit der Begründung und zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Bebauungsplan Hürtgenwald Nr. K 12 „Germeter“

3. Änderung

A – Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Garagen und Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

B – Gestalterische Festsetzungen

3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW

3.1 Dachformen

Es sind nur die Dachformen „Giebel-“ (Sattel-), Walmdach (einschließlich Krüppelwalmdach) sowie das versetzte Pultdach mit einer Mindestdachneigung zulässig. Die Dachformen „Flachdach“, „Pultdach“ und „Tonnendach“ o. ä. sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen gelten für den Hauptbaukörper. Ein Flachdach ist ausschließlich bei Garagen und Carports zulässig.

3.2 Dachgauben

Dachgauben dürfen nicht mehr als 50 % der Dachlänge einnehmen. Die Neigung muss größer / gleich 15° sein.

3.3 Dachneigungen

Für Dächer von Hauptbaukörpern wird eine Dachneigung von größer / gleich 25° bis 48° festgesetzt.

3.4 Einfriedungen

Bei der Errichtung von Einfriedungen - ausgenommen Hecken - sind die straßenseitigen und seitlichen Einfriedungen im Bereich der Vorgärten bis zur Hausfront bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m zulässig.

3.5 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Der Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

3.6 Höhenbezugspunkt für Garagen und Carports

Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung von Garagen und Carports ist die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

3.7 Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen

Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramische Materialien (z. B. Fliesen und Mosaik) sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Metall ist in der Fassade nur als untergeordnetes Material (weniger als ein Drittel der Fassadenfläche) zulässig.

Holzhäuser sind nur zulässig, wenn sie in Fachwerkbauweise oder als Holzrahmenbau errichtet werden. Fassaden dürfen mit Profilholz verschalt werden. Holzhäuser in Blockbauweise sind nicht zulässig.

Als Farben für alle Fassadenmaterialien sind nur die Farben von regional in der Natur vorkommenden Steinarten (z. B. gelber und roter Sandstein), die Farbe von Ziegelsteinen (z. B. Feldbrandstein, Klinker), Erdfarben sowie weiß zulässig. Die Zulässigkeit beschränkt sich (mit Ausnahme einer weißen Fassade) auf gedeckte Farben (nicht grell und nicht glänzend).

Fassaden von Doppelhaushälften sind im Bezug auf das Material und die Farbgestaltung jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Fassadengestaltung der Garagen ist dem Hauptbaukörper entsprechend auszubilden.

Die Dacheindeckung der Gebäude hat, mit Ausnahme der begrünten Dächer und der Solaranlagen, in naturfarbenem Material zu erfolgen (anthrazit bis schwarz oder rotbraun). Zulässig sind naturbelassene, engobierte und matt glasierte Eindeckungen.

C – Grünordnerische Festsetzungen

3.7 Heckenpflanzungen auf den privaten Grundflächen

Wenn auf den privaten Grundstücksflächen Hecken angepflanzt werden, sind nur heimische Gehölze gemäß der folgenden Pflanzlisten zulässig.

Geschnittene Hecke

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	- Feldahorn
Buxus sempervirens	- Immergrüner Buchsbaum
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare „atrovirens“	- Wintergrüner Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe

Freiwachsende Hecke

Botanischer Name	Deutscher Name
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Sorbus aucuparia	- Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Vorbeugemaßnahmen:

Als Vorbeugemaßnahmen zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsraums und einzelner Landschaftsfaktoren ist:

- vor Baubeginn der Oberboden abzuschleppen und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Das Bodenmaterial kann nach Beendigung der einzelnen Baumaßnahmen zur Gestaltung der Gartenflächen verwendet werden.
- Zum Schutz der Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
- Rodungen sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September nicht zulässig.

4.2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt 25 Straßenbäume unterzubringen.

Pflanzenauswahl:

Acer platanoides 'Columnare'	- Spitzahorn, säulenförmig
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	- Esche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Chinesische Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	- Säuleneiche
Tilia cordata 'Greenspire'	- Winterlinde, mittelgroß

Pflanzqualität:

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang: 18 bis 20 cm

4.3 Anpflanzung einer extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Auf den Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind bodenständige Obstbäume anzupflanzen. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße auf die Landesstraße sind die notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten. Zu den angrenzenden Privatgrundstücken sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechts zu beachten.

Pflanzenauswahl:

- | | |
|---------------------------|--|
| a) Malus (Äpfel): | Dülmener Rosenapfel (mittel); Jacob Lebel (mittel);
Rote Sternrenette (mittelspät); Winterglockenapfel (spät) |
| b) Pyrus (Birnen): | Clapps Liebling (früh); Gute Luise (mittel); Alexander Lucas (mittel);
Conference (mittel) |
| c) Prunus (Kirschen): | Kassins Frühe (früh); Schattenmorelle (spät) |
| d) Prunus (Pflaumen): | Hauszwetsche (mittel); Große grüne Reneclode (mittel) |
| e) Juglans Regia (Nüsse): | Walnuss |

(Alternativ ist auch eine Auswahl aus der Liste regionaler Obstbaumsorten der Biologischen Station im Kreis Aachen e. V. zulässig.)

Pflanzqualität:

Folgende Mindestqualitäten sind zu verwenden: Hochstamm, 160 bis 180 cm

Pflanzung und Pflege der Bäume:

Auf den oben genannten Flächen sind insgesamt 20 Obstbäume anzupflanzen.

Jungbaumpflege:

- a) Es ist eine Baumscheibe von mindestens 1,50 m Durchmesser durch Entfernen von Kraut- und Grasbewuchs oder durch Mulchen freizuhalten (im Winter auf Mäusebefall achten, ggf. Mulchdecke vom Stamm entfernen).
- b) Jährliche Erziehungsschnitte der Bäume zum Aufbau tragfähiger Kronengerüste, einschließlich Binden und Spreizen der Äste.
- c) Regelmäßige Kontrolle der Baumanbindungen
- d) Ausreichendes Wässern im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit
- e) Kontrolle der Bäume auf Krankheits- und Schädlingsbefall

Allgemeinpflege:

- a) Lücken durch Neuanpflanzungen ersetzen
- b) jährlich Braunkronen auslichten
- c) Wunden mit guten Baumwachspräparaten streichen

Keine übermäßige Säuberung der Baumrinden von Algen, Flechten und Moosen.

Keine Anwendung von chemischen Mitteln zur Schädlingsbekämpfung, Pilz- und Unkrautvernichtung.

4.4 Externe Ersatzmaßnahme:

Die zur weiteren Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Gemarkung Barmen, Flur 10, Nr. 412 durchzuführen. Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hat die GWS im Kreis Düren mbH als Erschließungsträger mit der Stadt Jülich am 10.07.2007 einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege:

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Vor Beginn von Erdarbeiten ist die Außenstelle vier Wochen vorher zu benachrichtigen.

2. Telekommunikationsanlagen:

Im Plangebiet liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze Düren, Walzstraße 3, 52349 Düren, in die genaue Lage der Anlagen einweisen lassen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Bedingt durch die ungünstige hydrogeologische Ausbildung des Untergrundes und des technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig hohen Aufwandes, das Niederschlagswasser entsprechend § 51a (1) Landeswassergesetz zu beseitigen, ist für das Baugebiet ein Anschluss an die öffentliche Mischwasserkanalisation vorgesehen.

4. Grundwasserverhältnisse:

Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei < 5 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser vorzusehen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

5. Erdbebenzone:

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die in der DIN 4149 entsprechend genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu beachten.