

## **FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "HIPPO THERAPIE"**



**STADT JÜLICH – Ortslage Broich**

**Stand: Offenlage**



## FESTSETZUNGEN

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, HIER: „SONDERGEBIET MIT ZWECKBESTIMMUNG REIT THERAPIE“ (§ 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB I.V.M. § 11 ABS. 2 BAUNVO)**

- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Betriebes des Therapeutischen Reitens sowie dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude, Reithallen, Stellplätze und Zufahrten sowie zugehörige Nebengebäude.

### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUNVO)**

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 17, 19 BauNVO)**

Die GRZ wird der Obergrenze der BauNVO folgend auf 0,8 festgesetzt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine großflächige Versiegelung zum Bau der Halle erforderlich. Diese soll jedoch auf das Sondergebiet begrenzt werden, so dass die angrenzenden, südlichen Flächen (Reitwiese) von einer Bebauung freigehalten werden können.

#### **2.2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauNVO)**

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Diese höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der geplanten Nutzung. Die Reithalle wird eingeschossig ausgebildet, es soll jedoch möglich sein, Nebenräume auch zweigeschossig auszubilden. Das Wohnhaus hat derzeit zwei Vollgeschosse.

#### **2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 17, 20 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird analog zur GRZ und zulässigen Vollgeschossen auf 1,6 festgesetzt.

### **3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 ABS. 3 BAUNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Es werden zwei Baufenster festgesetzt. Das nördliche Baufenster sichert das Wohngebäude in seinem Bestand ab und orientiert sich an dessen Abmessungen.

Das südliche Baufenster dient der Errichtung der Reithalle. Es orientiert sich an den geplanten Abmessungen, lässt aber Spielraum für sich ggf. noch erfindende Verschiebungen. Hierin muss mindestens eine Halle mit den Abmessung 40,00m x 20,00m möglich sein, um den Vorgaben des "deutschen Kuratoriums für therapeutisches Reiten" zu entsprechen. Weitere Räume sind für die Nebenräume wie Lager oder Aufenthaltsraum erforderlich.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### **4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE, HIER: ZWECKBESTIMMUNG „PFERDEWIESE“ (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)**

Das Flurstück 87 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdewiese festgesetzt. Hier können Außenritte erfolgen.

#### **5 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB)**

Im südöstlichen Bereich der Pferdewiese bestehen Baum- und Strauchstrukturen. Diese stellen zum einen eine städtebauliche Einfassung der Pferdewiese als auch eine Abgrenzung zur angrenzenden L 253 dar. Die Strukturen setzen sich nach Osten und auch westlich der Pferdewiese fort. Ferner ist eine ökologische Wertigkeit als Rückzugs- oder ggf. Brutplatz für Vögel und Insekten anzunehmen. Daher sind diese Strukturen zu erhalten und wenn abgängig zu ersetzen.

Gleiches gilt auch für die Baumgruppe aus Eichen mittig auf der Pferdewiese

#### **6 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)**

Die Bereiche innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß unten stehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 7 Bäume der Pflanzliste A sowie darüber hinaus im Abstand von 1,50- 2,50 m mit Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen.

##### **A Baumarten**

Laubbäume- Heister- müssen 2x verpflanzt und 125 bis 150 cm groß sein.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

## B Straucharten

Leichte Sträucher, leichte Heister (gem. B 1), 1 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 90 - 120 cm,

Sträucher (gem. B 2), 1 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm,

### B 1

Cornus sanguineum	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

### B 2

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Comus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster
Prunus spinose	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

## KENNZEICHNUNGEN

### 1 FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG GGF. BESONDERE BAULICHE MAßNAHMEN, INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH, ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 NR. 1 BAUGB)

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

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.

## HINWEISE

### 1 BODENDENKMALSCHUTZ

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-Wollersheim, Tel.: 02425/90390, Fax.: 02425/9039199, 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.

### 2 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 253 sind nicht gestattet. Gesonderter Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungzone (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leitung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zu Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Dies gilt auch für Hinweisschilder an der L 253.

### 3 ERDBEBENGEFAHR

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang 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.

### 4 BAUGRUND

Es wird empfohlen den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich 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 Ed- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 3, die

organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## 5 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 1833 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftigen zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

## 6 ARTENSCHUTZ

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (hier insbesondere Abschieben von Oberboden) sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zulässig, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen und bedürften vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.

Erhalt der alten Eichen-Baumgruppe auf der Pferdewiese.

Zur Vermeidung von Qualitätsverlusten des ehemaligen Steinkauzrevieres im Südosten von Broich sollen zwei Steinkauzröhren in den Altbestand des Umfeldes installiert werden sowie die Nachpflanzung von Obstgehölzen im Umfeld erfolgen. Hierdurch könnte der Standort aufgewertet und für Steinkäuze wieder attraktiver gemacht werden.

## 7 BEPFLANZUNG ENTLANG DER L 253

Für die Bepflanzung sind die „Richtlinien für die landschaftspflegerische Begleitung im Straßenbau“ –RLBP- und die „Empfehlungen für die landschaftspflegerische Ausführung im Straßenbau“ –ELA- maßgebend. Hilfen für die Einfügung der Straße im Landschaftsraum geben die „Empfehlungen für die Einbindung von Straße in die Landschaft“ –ESLa-.

Bei Pflanzungen neben Fahrbahnen sind die Belange der Verkehrssicherheit zu beachten. Die Seitenräume sind deshalb so zu gestalten, dass die Unfallfolgen für von der Fahrbahn abkommende Fahrzeuge gering bleiben.

Strauchpflanzungen gelten im Sinne der RPS nicht als gefährliche Hindernisse, sofern sie ausgeschnitten werden, wenn ein Stammdurchmesser von 0,08 m überschritten wird. Sie sollen mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche entfernt stehen und dürfen freizuhaltende Sichtfelder nicht beeinträchtigen.

Beim Pflanzen neuer Bäume in Fahrbahnnähe ist zu berücksichtigen, dass diese zu gefährlichen Hindernissen im Sinne der RPS heranwachsen. Bäume sollen deshalb nur in Bereichen gepflanzt werden, die von abkommenden Fahrzeugen nicht erreicht werden können (z.B. hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen oder auf Einschnittböschungen). Auch hinter Fahrzeug-Rückhaltesystemen sollen sie mindestens 3,00 m vom Rand der befestigten Fläche gepflanzt werden, damit deren Wirkungsweise nicht beeinträchtigt ist.