Bebauungsplan II/25 B "Laurweg", 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:
Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
Innerhalb des Mischgebietes ist zur Unterbringung von Mitarbeiter- und Kundenstellplätzen die Errichtung eines Parkplatzes und Pardecks zulässig. Die weiteren Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Bürogebäude zulässig. Die weiteren Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 u. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 als Maximalwert festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Maximalwert festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:
Im Gewerbegebiet sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig. Wird das Erdgeschoss zu mindestens 75 % zur Unterbringung von Stellplätzen und deren Erschließung genutzt, so ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um 1 Geschoss auf 4 Vollgeschosse zulässig.

Die **Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen** und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Mischgebiet MI:
Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 181,00 m NHN festgesetzt.

Gewerbegebiet GE:
Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 191,00 m NHN festgesetzt. Notwendige technische Aufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Gebäudehöhe (GH) wird bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2. Stellplätze
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig. Im Mischgebiet wird eine Fläche für Stellplätze mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Parkdeck gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.
Innerhalb des Plangebietes ist eine Anlage für Fahrradstellplätze zu errichten

3. Grünordnerische Festsetzungen
Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge einreihige Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen für den Bergbau:
Unter der Fläche des Geltungsbereiches geht der Bergbau um.

Innerhalb des Mischgebietes ist vor Errichtung der baulichen Anlagen die Einschaltung einen Bergbausachverständigen erforderlich. Die Ergebnisse sind vom Sachverständigen zu dokumentieren. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind zu beachten.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzone
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischen Untergrundklasse 3 / R zuzuordnen. Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden.

3. Allgemeiner Gewässerschutz
Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

4. Kampfmittel
Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist in diesem Fall auch das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

5. Baumschutzsatzung
Es wird auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath - Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004 hingewiesen