STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN I / 8 „Frantzen“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan I/8 „Frantzen“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Mobilfunkanlagen sind im Mischgebiet nur als sonstige gewerbliche Anlagen zulässig, wenn durch ihre optischen Auswirkungen eine Störung des Gebietscharakters nicht erfolgt.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in den Obergeschossen unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig. Der Bebauungsplan I/100 „Geschäftsbereiche Herzogenrath“, Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben findet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes uneingeschränkte Anwendung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, bei zwingend 3 Vollgeschossen. Die zulässige GRZ darf um bis zu 10 % überschritten werden.

Die Höhen der Gebäude werden im MI^1 wie folgt festgesetzt:
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt.
FH maximale Firsthöhe : 10,50 m über Bezugspunkt

Die Höhen der Gebäude werden im MI^2 wie folgt festgesetzt:
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt.
TH maximale Traufhöhe : 10,50 m über Bezugspunkt
FH maximale Firsthöhe : 14,50 m über Bezugspunkt

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe darf max. 10,50 m und die Firsthöhe max. 14,50 m über dem Bezugspunkt betragen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt/Höhenpunkt der in der Mitte des Grundstücks an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Bauweise

Für das Mischgebiet wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 qm sowie Garagen und Carports nicht zulässig.

Unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Entwässerung, Beseitigung von Niederschlagswasser

§ 51a LWG ist unbeachtlich, da der Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Die Schmutzwässer und anfallenden Niederschlagswasser werden der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz des Stadtteils Herzogenrath sichergestellt.

6. ökologischer Ausgleich

Gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da es sich beim Plangebiet um einen bereits seit Generationen baulich genutzten innerstädtischen Bereich handelt, ist eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht gegeben. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadt Herzogenrath bzw. durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen.

8. Hinweise

8.1 Neulasten

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 19.08.2002 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ vom 20.03.2004 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können. Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

8.2 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW 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.

8.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

8.4 Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet weniger als ca. 3,0 m unter Flur. Bei tiefgründenden Bauwerken sind daher entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohem Grundwasser durchzuführen.

8.5 Kampfmittel

Im Bereich der bereits vorhandenen baulichen Anlagen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf abzustimmen.