

Textliche Festsetzungen RO 39

„Bahnhofsumfeld“ 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

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

1.1 Sonstige Sondergebiet SO (§ 11 (2) BauNVO).

Das als Sondergebiet ausgewiesene Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dienstleistungs- und Infrastrukturzentrum“ festgesetzt.

1.2 Das Sondergebiet dient zur Vernetzung verschiedener Verkehrsmittel, sowie der Bereitstellung von öffentlicher und privater Infrastruktur bzw. Dienstleistungen. Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m², Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen zur Erfüllung von Mobilitätsbedürfnissen

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist festgesetzt, dass die gemäß § 11 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO möglichen Nutzungen

- großflächige Einzelhandelsbetriebe die nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können
- sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind.

nicht zulässig sind.

1.3 Dem Sondergebiet wird der Störgrad „eingeschränktes Gewerbe“ zugewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

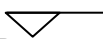
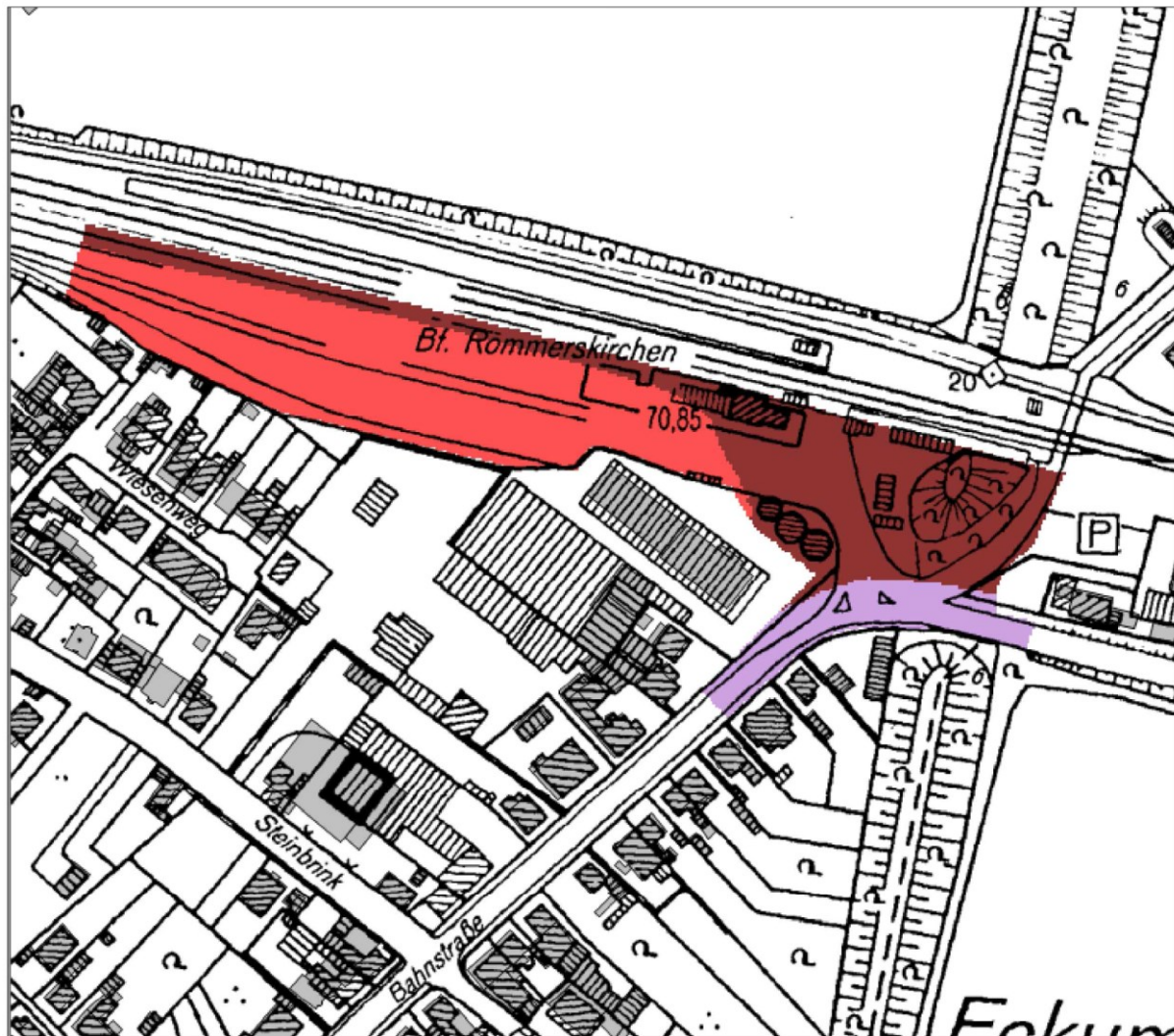
- 2.2 Die Gebäudehöhe wird entweder an der Firsthöhe oder dem höchsten Punkt der Attika bemessen. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern. Bei Flachdächern wird als Gebäudehöhe der höchste Punkt der Attika bestimmt.
- 2.3 Als Bezugspunkt für die Gebäude-, - und Firsthöhe gilt die festgesetzte Bezugshöhe, die im Baufenster mit dem Symbol  dargestellt ist. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung). Die Bezugshöhe ist im Baufenstern als Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- 2.4 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
- 2.5 Die festgesetzte überbaubare Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen
§ 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB**
- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen sowie Treppenanlagen oder Rampen ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 4 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 4.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind Abbildung 1 in Verbindung mit Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1 Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Abbildung 1: Maßgeblicher Beurteilungspegel



I II III IV V VI VII		
Planinhalt: Lageplan © Land NRW (2018) dl-de/by-2.0	Kommentar: Geräuschimmissionen: Straßen- und Schienenverkehr Darstellung: Maßgeblicher Außenlärmpegel Minderungsmaßnahmen: keine Nutzungskonzept: gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung	
Maßstab: keine Angabe	 NORDEN	

Hinweise § 9 (6) BauGB

1 Erdbebenzone

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-119) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2 Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist eine Vorlage der Planunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – bei der militärischen Luftfahrtbehörde (Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr) notwendig.

3 Bergbau/Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohl verliehenen Bergwerksfeld „Advent“. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebauch als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeiten von Bodenbewegungen sollten bei Planung und Vorhaben Berücksichtigt werden.

4 Bodenbelastung

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g.

Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1080 (GV. NRW. S. 226, 716/SGV. NRW. 224), in der derzeit gültigen Fassung.