

Textliche Festsetzungen RO 39 „Bahnhofsumfeld“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO [Gartenbaubetriebe], Nr. 7 BauNVO [Tankstellen] und Nr. 8 BauNVO [Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind] sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

3 **Überbaubare und nicht überbaubare Flächen** **§ 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB**

3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4 **Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

4.1 Für die Fassade des ehemaligen Empfangsgebäudes (EG), welches als Wohn- und Arbeitsfläche genutzt wird, sind Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 festgelegt.

Aufgrund der höheren Geräuschbelastung zur Nachtzeit durch Schienenverkehr, wurden die Lärmpegelbereiche für Nutzungen Tags nach DIN 4109 festgesetzt und für Nutzungen von Schlafräumen nachts gemäß einer Empfehlungen des BayLfU aus 2007.

| Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Tabelle 8) | | | | |
|---|--------------------------------------|--|--|------------------------------------|
| Immissionsort | Lärmpegelbereiche Tag / Nacht | Maßgebliche Außenlärmpegel L_a (dB (A)) Tag / Nacht | Erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ (dB(A)) | |
| | | | Wohnräume Tag / Nacht | Büro-/ Arbeitsräume Tag / Nacht |
| EG West | IV / VI | 66-70 / 76-80 | 40 / 50 | 35 / 45 |
| EG Nord | V / VII | 71-75 / >80 | 45 / ²⁾ | 40 / 50 |
| EG Ost | IV / VI | 66-70 / 76-80 | 40 / 50 | 35 / 45 |
| EG Süd | III / IV | 61-65 / 66-70 | 35 / 40 | 30 / 35 |

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

4.2 In Schlafräumen sind schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gem. VDI 2719) vorzusehen.

5 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im Verkehrsgrün sind Bäume und Sträucher aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Acer platanoides `Cleveland` | Spitz-Ahorn `Cleveland` |
| Acer platanoides `Columnare` | Säulenförmiger Spitz-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche (nur Hochstamm) |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Fraxinus excelsior `Geessink` | Esche `Geessink` |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Quercus robur `Fastigiata` | Säulenförmige Stiel-Eiche |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

6 Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung (gewidmete Bahnflächen) § 9 (2) BauGB

6.1 Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich GB 1 werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

Hinweise § 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

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 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.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Aussage des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist für den Planungsbereich ein Wasserstand vor Beginn der Sumpfungsmaßnahme von etwa 59-60 m ü NHN (1955) verzeichnet. Der Grundwasserhöchststand wurde mit etwa 62 m ü NHN angegeben. Derzeit liegt der Grundwasserstand bei etwa 58 m ü NHN. Nach der Beendigung der Bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.