
Bebauungsplan Nr. 105

Stadt Geilenkirchen

Textliche Festsetzungen

Stand: 05. Februar 2008

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

- Folgende Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 – 4, 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet allgemein zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, in MK1 und MK4 eingeschränkt.

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und die gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Kerngebieten (MK 1 und MK 4) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem ersten Obergeschoss aufwärts zulässig.
- Im MK 2, MK 3 und MK 5 sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in allen Geschossen zulässig.

2. HÖHENLAGE UND HÖHE DER GEBÄUDE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

- Im Plan wird die Traufhöhe festgesetzt. Bei geneigten Dächern wird die Traufhöhe gemessen am Schnittpunkt der Außenhaut der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Bei Flachdächern wird die Traufhöhe gemessen am obersten Abschluss der aufgehenden Außenwand.

- Die Bezugshöhe ist NN, Normalnull (siehe Eintragungen in der Planzeichnung).

Zum besseren Verständnis der Höhenentwicklung sind außerhalb des Plangebietes jeweils ein Kanaldeckel - Höhenpunkt (KD) als Geländehöhe an der Herzog-Wilhelm-Straße sowie ein Punkt an der Vogteistraße dargestellt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. §§ 22 UND 23 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile mit weniger als 10% der Ansichtsfläche der straßenseitigen Hauptfassade ist ab dem zweiten Obergeschoss bis 1,0m ausnahmsweise zulässig.
- Ein Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 5m ist ausnahmsweise zulässig, wenn ein städtebaulich geordnetes und durch Festsetzung einer Baulinie beabsichtigtes Ortsbild gewährleistet ist.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGESETZBUCH (BAUGB) I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

- Garagen sind, außer in MK2, nicht als selbstständige Baukörper, sondern nur in den jeweiligen Hauptgebäuden zulässig. Tiefgaragen und Stellplatzanlagen (Parkdecks) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

5. ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

- Im Bereich für Zugänge zwischen Konrad-Adenauer-Straße Hausnr. 148 und 172 ist eine fußläufige Verbindung (Passage) zum Alt-Extra-Grundstück (Gemarkung Geilenkirchen, Flur 62, Flurstücke 134 und 173) vorgesehen.

B) Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. DACHFORMEN / NEIGUNG

- Entlang der Konrad-Adenauer-Straße, der Herzog-Wilhelm-Straße und der Vogteistraße (MK 1, MK 2, MK 4 und MK 5) sind Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander geneigte Pultdächer auch mit einem Firsthöhenversprung in der Höhe von max. 1,5m zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind lediglich als Ausnahme bei einer Geschoszahl von 4 Vollgeschossen zulässig. Ist das oberste Geschoss ein Parkdeck, so wird keine Dachform und -neigung vorgeschrieben.
- Im MK 3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer allgemein zulässig.
- Für Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer beträgt die Mindestneigung 30°, die Höchstneigung 45°.
- Die gegenüberliegenden Dachflächen von Satteldächern eines Gebäudes müssen gleiche Neigungen aufweisen.
- Für Flachdächer und flach geneigte Dächer beträgt die Höchstneigung 15°.

Hinweise

1. BERGBAULICHE EINWIRKUNGEN

Im morphologisch tief liegenden ehemaligen Auenbereich der Wurm liegen im oberen Grundwasserstockwerk zurzeit bergbaubedingt die Grundwasserstände im abgesenkten Zustand vor. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von < 1 – 3 m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. –ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – ohne die Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

2. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Im Plangebiet sind Aueböden der Wurm anzutreffen. Es handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

3. ERDBEBENSICHERHEIT

Die Stadt Geilenkirchen befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse **S** gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

4. KAMPFMITTEL

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet, ein Sondieren des Grundstückes / Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schuttmaterial usw.) nicht möglich.

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd-/ Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. BODENDENKMALPFLEGE

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Geilenkirchen. Es muss mit einem Bodenarchiv vom Mittelalter bis zur Neuzeit gerechnet werden. Das Gelände ist durch Nachkriegsbebauung stark geprägt, wodurch die historische Substanz zum größten Teil gestört sein wird. Es wird auf die historische Bedeutung der Fläche und die damit verbundene Funderwartung zur Geschichte der Stadt hingewiesen. Erdeingriffe in diesem Bereich sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen anzuzeigen.