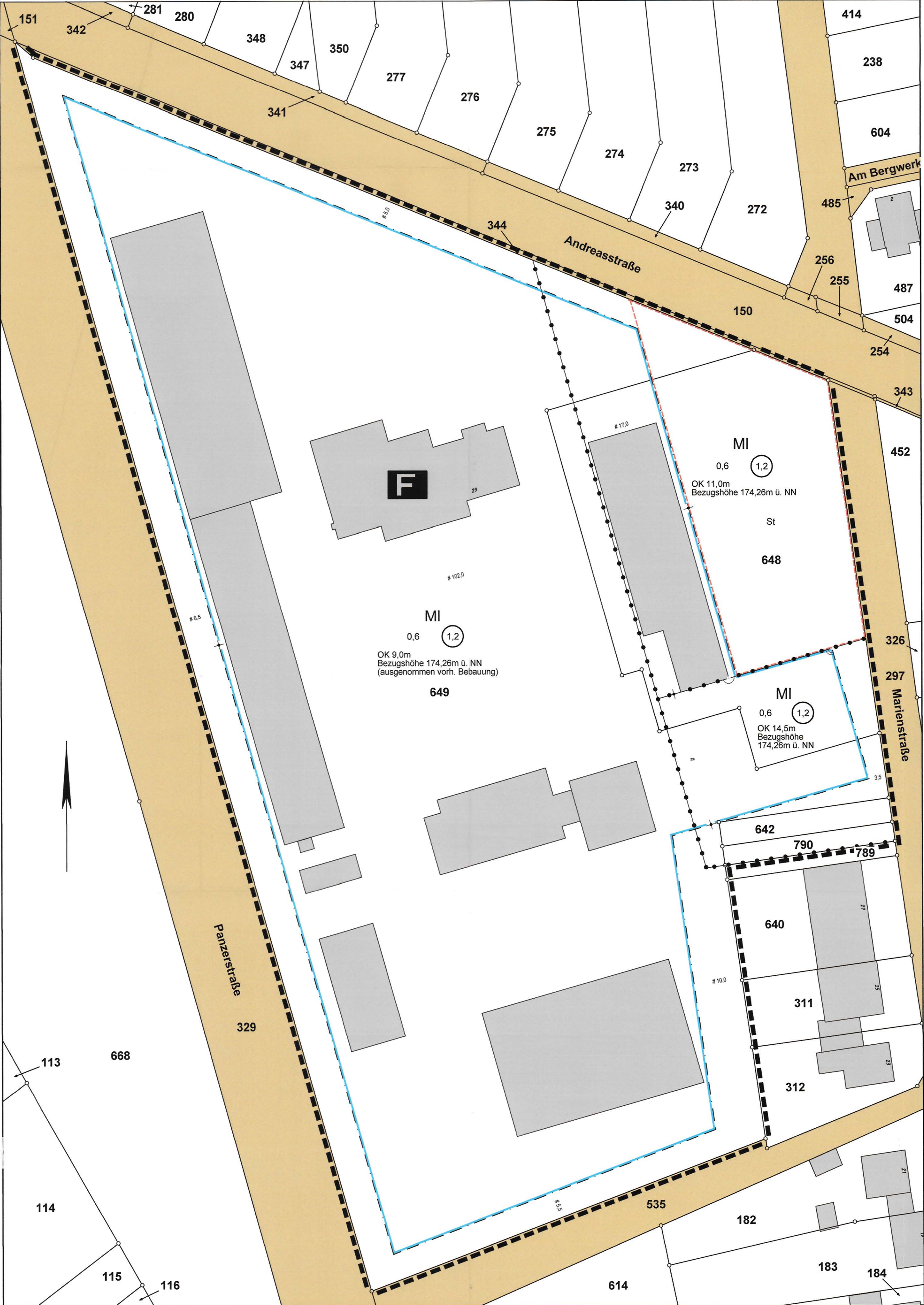




KREUZAU		ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSFLÄCHEN	SONSTIGE PLANZEICHEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	BESTANDSANGABEN
Ortslage Stockheim		MI 0,6 1,2 III OK 9,0m	BAUGRENZE	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG: St Stellplätze ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	HINWEISE: 1. BESEITIGUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS 2. BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE AUFGRUND DER BERGBAULICHEN HISTORIE UND UNSICHEREN VERHÄLTNISSE WIRD BEI BAUMASSNAHMEN EINE BAUGLEITUNG DURCH EINEN GEOLOGISCHEN SACHVERSTÄNDIGEN EMPFOHLEN. 3. ERDBEBENGEFÄHRDUNG	VORHANDENE BEBAUUNG VORHANDENE PARZELLEGRENZE FLURSTÜCKSNUMMER RECHTWINKELZEICHEN PARALLELZEICHEN GERADHEITSZEICHEN
Bebauungsplan Nr. F 2 M 1:500 12. Änderung (vereinfachte)		RECHTSGRUNDLAGE BAUGESETZBUCH (BauGB) GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GONRW) VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG BauVVO) VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG BauVVO) BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG BauONRW)	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN DER RAT DER GEMEINDE KREUZAU HAT IN SEINER SITZUNG AM 23.6.16 DIE AUFSTELLUNG DIESES PLANES GEM. § 2(1) UND (4) DES BAUGESETZBUCHES BESCHLOSSEN.	VERKEHRSFLÄCHEN DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH ERFOLGTE AM	SONSTIGE PLANZEICHEN OFFENLEGUNG DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 3 ABS. 2 IN DER ZEIT VOM 1.7.16 BIS 2.2.16 OFFENGELEGEN.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN SATZUNGSBESCHLUSS DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10(1) DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER GEMEINDE KREUZAU AM 6.12.16 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.	BESTANDSANGABEN BEKANNTMACHUNG DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN BE-SCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT DER BE-REIT-HALTUNG GEMÄSS § 10(3) BAUGES-ETZ-BUCH IST AM 22.11.16 ERFOLGT.
Planverfasser Dipl.-Ing. RICHARD VALTER Öffentlich best. Vermessungsingenieur Sachverständiger für Grundstücks- u. Gebäudebewertung Hauptstraße 21 52372 Kreuzau Tel.: 02422 / 94040 Fax: 02422 / 940419 e-mail: info@vermessung-valter.de www.vermessung-valter.de		DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DER ANFORDERUNG DES § 1 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG). DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMT-LICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTE-BAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST. ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES KREUZAU, DEN 11.05.2016 R. VALTER, ÖbVI	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS KREUZAU, DEN 17.7.16 BÜRGERMEISTER	BÜRGERBETEILIGUNG KREUZAU, DEN BÜRGERMEISTER	OFFENLEGUNG KREUZAU, DEN 5.9.16 BÜRGERMEISTER	SATZUNGSBESCHLUSS KREUZAU, DEN 7.12.16 BÜRGERMEISTER	BEKANNTMACHUNG KREUZAU, DEN 29.12.16 BÜRGERMEISTER

Gemeinde Kreuzau, Ortslage Stockheim
Bebauungsplan Nr. F 2,
12. Änderung (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Begründung

Inhalt der Begründung:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DER 12. ÄNDERUNG	2
2. GEGENWÄRTIGE SITUATION IM GELTUNGSBEREICH	2
3. ZIELE UND ZWECKE DER 12. ÄNDERUNG	3
4. ERLÄUTERUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
<i>Grundflächen- und Geschossflächenzahl</i>	<i>5</i>
<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	<i>5</i>
<i>Zahl der Vollgeschosse</i>	<i>6</i>
<i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>6</i>
5. UMWELTBELANGE	6
6. BERGBAULICHE VERHÄLTNISSE UND ERDBEBENGEGFAHREN	6
7. STELLPLÄTZE	7

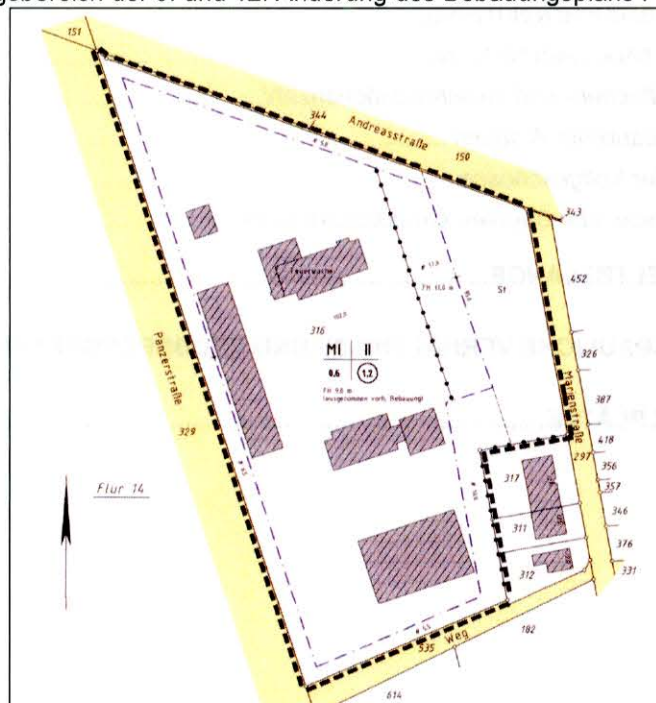
1. Räumlicher Geltungsbereich der 12. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 2 deckt sich mit dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans F 2 und erstreckt sich über die Flurstücke 641, 642, 648 sowie 649, Flur 14, Gemarkung Stockheim in der Gemeinde Kreuzau. Die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bilden im Norden die Andreasstraße mit Flurstück 344, im Osten die Marienstraße, sowie die Flurstücke 311 und 312, sowie 640 und 789, im Süden die Wegeparzelle, Flurstück 535 und im Westen die Panzerstraße.

2. Gegenwärtige Situation im Geltungsbereich

Die rechtsverbindliche 9. Änderung des Bebauungsplans F 2 trifft in ihrem Geltungsbereich die Festsetzung Mischgebiet. Das Mischgebiet wird vom Kreis Düren, Amt für Bevölkerungsschutz als Leitstelle und Kreisbrandschutzzentrale, vom Kreis Düren, Amt für Kreisentwicklung und -straßen als Bauhof und von der Rettungsdienst Kreis Düren AöR (RDKD) zur Verwaltung und Ausbildung genutzt. Entlang der Marienstraße setzt der Bebauungsplan, im nördlichen Anschluss an ein Allgemeines Wohngebiet Stellplätze fest.

Abb. 1: Geltungsbereich der 9. und 12. Änderung des Bebauungsplans F 2



gingy isb nettelen A. E. dda

Abb. 2: Lageplan der geplanten Erweiterung der KBRD

Abb. 3: Ansichten der geplanten Erweiterung neben dem Bestand der RDKD



Diese Erweiterung berührt zwar nicht die Grundzüge des Bebauungsplans F 2, sie übertritt aber die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, verändert das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und greift in den Bereich der Stellplätze ein. Zur Umsetzung der Erweiterungsplanung ist eine Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die rechtlichen Grundlagen für die geplanten Erweiterungen der RDKD geschaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die nutzungsverträgliche Eingliederung der Erweiterung in die bestehenden städtebaulichen Strukturen.

4. Erläuterungen zur Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits seit der 9. Änderung des Bebauungsplans Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Hierin sind die vorhandenen und geplanten Anlagen im Sinne von Anlagen für Verwaltungen oder sonstigen Gewerbebetrieben zulässig, so dass hinsichtlich der 12. Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird in der 12. Änderung des Bebauungsplans bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante des Gebäudes. Weil die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen eindeutig ist, wird auf eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und dort, wo in der 9. Änderung festgesetzt, redaktionell gestrichen.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 17 Abs. 1 BauNVO und setzt für den Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans (wie in der 9. Änderung) die Grundflächenzahl 0,6 und die Geschossflächenzahl 1,2 fest. Er trägt hiermit der Standortsicherung der vorhandenen Nutzung und dem Grundsatz des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung.

Höhe baulicher Anlagen

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans liegt an der Schnittstelle eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten aufgrund einer bestehenden, verhältnismäßig aufgelockerten Bebauung gewährleistet. Um diese Verhältnisse trotz der geplanten baulichen Ergänzung auch dauerhaft zu gewährleisten, wird im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß als Oberkante Gebäudehöhe festgesetzt. Einheitlicher und eindeutiger Bezugspunkt soll die Höhe 174,26 m über N.N. bilden. Bei dem Bezugspunkt handelt es sich um die Oberkante des Fußbodens der geplanten baulichen Erweiterung.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden drei unterschiedliche Höchstmaße festgesetzt:

- Im Bereich des Bauhofs und der Kreisbrandschutzzentrale 9,0 m als Obergrenze OK über 174,26 m ü. N.N.. Ausgenommen ist, wie in der 9. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt, die vorhandene Bebauung, aus der der Schlauchturm in der Höhe hinausragt.
- Im Bereich des Schulungs- und Verwaltungsgebäudes der RDKD an der Marienstraße 11,0 m als Obergrenze OK über 174,26 m ü. N.N..
- Im Bereich der Erweiterungsplanung 14,5 m als Obergrenze OK über 174,26 m ü. N.N.. Hiervon ausgenommen sind von der Bezugshöhe nicht einsehbare technische Aufbauten auf den Dachflächen des Erweiterungsgebäudes.

Zahl der Vollgeschosse

Weil die Festsetzungen zur Höhe der baulicher Anlagen eindeutig sind, verzichtet die 12. Änderung des Bebauungsplans auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Die geplante bauliche Erweiterung wird in dreigeschossiger Bauweise an den zweigeschossigen Verwaltungs- und Schulungstrakt angebaut.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan macht von der Festsetzung der Bauweise keinen Gebrauch, sondern regelt die Anordnung von Baukörpern durch Baugrenzen. Mit der Wahl dieser Festsetzung sind geringfügige bauliche Erweiterungen oder Veränderungen künftig auch ohne Änderungen des Bebauungsplans möglich.

5. Umweltbelange

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplans F 2 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die bauliche Erweiterung erstreckt sich auf einen Bereich der im Rahmen der 9. Änderung bereits als Baufläche (außerhalb der Baugrenzen) bzw. als Stellplatzfläche festgesetzt ist. In der Örtlichkeit wird der Bereich als Übungsfläche für die Feuerwehr und den Rettungsdienst bzw. als Stellplatz genutzt.

Gleichwohl bereitet die Bebauungsplanänderung die Versiegelung zusätzlicher Flächen und die Zunahme der anfallenden Oberflächenwassermenge vor. Entsprechend wurde die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung über den öffentlichen Regenwasserkanal Marienstraße der Gemeinde Kreuzau (DN 400) vom Ingenieurbüro Karl Berger, Düren, geprüft und mit hydraulischem Nachweis vom 31.05.2016 bescheinigt. Der Bebauungsplan weist schriftlich auf diesen Sachverhalt hin.

6. Bergbauliche Verhältnisse und Erdbebengefahren

Im Rahmen der Offenlegung der 12. Bebauungsplanänderung hat die Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes bis 1875 die Gewinnung von Braunkohle in einem 26 m tiefen Schacht betrieben wurde. Lage und Ausdehnung sind jedoch nicht bekannt. Zudem ist im Plangebiet eine "verlassene Tagesöffnung des Bergbaus" dokumentiert. Es handelt sich um den

Fundschant V der ehemaligen Grube "Eustachia". Außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegen drei weitere Tagesöffnungen (Versuchsschächte). Angaben über die genaue Lage, die Geometrie und Sicherheit liegen hierzu nicht vor. Der TÖB hat darauf hingewiesen, dass eine Gefährdungsabschätzung erst nach Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen bzw. Erkundungsmaßnahmen möglich ist. Es wurde angeregt, die Bergwerkseigentümerin und einen Sachverständigen einzuschalten.

Daraufhin wurde die Chemische Fabrik Kalk GmbH mit Schreiben vom 31.08.2016 beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Eine Stellungnahme hat die Chemische Fabrik Kalk GmbH nicht abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass keine weiteren zukünftigen bergbaulichen Planungen, Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen seitens der Bergwerksfeldeigentümerin vorgesehen sind.

Die Anregung einen Sachverständigen in das geplante Bauvorhaben einzuschalten wird als schriftlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Vorhabenträger war dieser Empfehlung vorab jedoch schon gefolgt und hat vom Büro für Geotechnik und Umweltschutz, GTU Müller, Düren/Hürtgenwald, eine Baugrunduntersuchung (Bericht vom 22.04.2016) durchführen lassen. Eine weitere geologische Begleitung des Bauvorhabens ist vorgesehen.

Im Rahmen der Offenlegung der 12. Änderung des Bebauungsplans hat der Geologische Dienst darauf hingewiesen, dass die Gemarkung Stockheim der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T gemäß DIN 4149: 2005-04 zuzuordnen ist. Der Hinweis wird schriftlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. Stellplätze

Die Mehrzweckhalle dient im Wesentlichen der trockenen Unterbringung von Reservefahrzeugen des Rettungsdienstes. Außerhalb der für Fahrzeuge vorgesehenen Mehrzweckhalle reduziert sich die Fläche für Stellplätze entsprechend der baulichen Erweiterung.

Kreuzau im November 2016