

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 – „Büro- und Wohngebäude an der Place de Lesquin“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 12 Abs. 3 BauGB)

1. Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen (gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhabenplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung (gem. § 12 (3) BauGB)

Wohn- und Bürogebäude: Es ist jeweils mindestens auf einer Etage die Nutzung „Wohnen“ und auf einer Etage die Nutzung „Büro“ zu realisieren.

3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Grundfläche: Das Gebäude einschließlich Terrasse darf bis zu 396 m² Grundfläche aufweisen. Auf der verbleibenden Grundfläche des Vorhabens sind Erschließungsanlagen einschließlich der Stellplätze und Begrünung anzulegen.
- 3.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO): Gemäß § 18 (1) BauNVO werden als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhen über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen ohne Berücksichtigung einer Attika. Die maximale Gebäudehöhe für die einzelnen Gebäudeteile ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Balkone: Die mit ① bezeichneten und mit Baugrenze umfahrenden Flächen sind als Balkone auszugestalten. Die Unterkante der Konstruktion des niedrigsten Balkons muss eine Höhe von mindestens 64,85 m NHN aufweisen.
- 3.4 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten ist zulässig für Konstruktionselemente und Dachausstiege auf max. 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Paneele von thermischen oder photovoltaischen Solarenergieanlagen sind auch auf größeren Grundflächen zulässig, wenn die Paneele, sofern diese rechteckig sind, auf der Längsseite aufgestellt werden.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (nach §89 LBauO NW)

Gemäß § 89 Absatz 1 Nr. 6 LBauO NW wird die Abstandstiefe von der Bebauung, die durch die nördliche Baugrenze festgesetzt ist, mit 1,75 m festgesetzt. Die Sicherung der ausreichenden Belichtung und des Brandschutzes erfolgt durch Versetzen der Baugrenze des gegenüber liegenden zukünftigen Gebäudes.

6. Hinweise

6.1 Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Linnich und dem Vorhabenträger geschlossen wurde.

6.2 Bodendenkmale

Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthoftstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

6.3 Versorgungsleitungen

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

6.4 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

6.5 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen ist die Tabelle 8 in der DIN 4149:2005-04 zu berücksichtigen.

6.6 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode / „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der NIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6.7 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Dies ist vor allem durch den nahen Tagebau derzeit beeinflusst. Andererseits liegt die Fläche auf erteilten Erlaubnissen für den Steinkohlebergbau, so dass in Zukunft auch aus diesem Grund Grundwasserveränderungen eintreten könnten. Derzeit ist dies aber nicht beabsichtigt. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiedereinstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW). Landtagsdrucksache 17/2166 vom 13. März 2018 in Verbindung mit Landtagsdrucksache 17/3036 vom 3. Juli 2018.