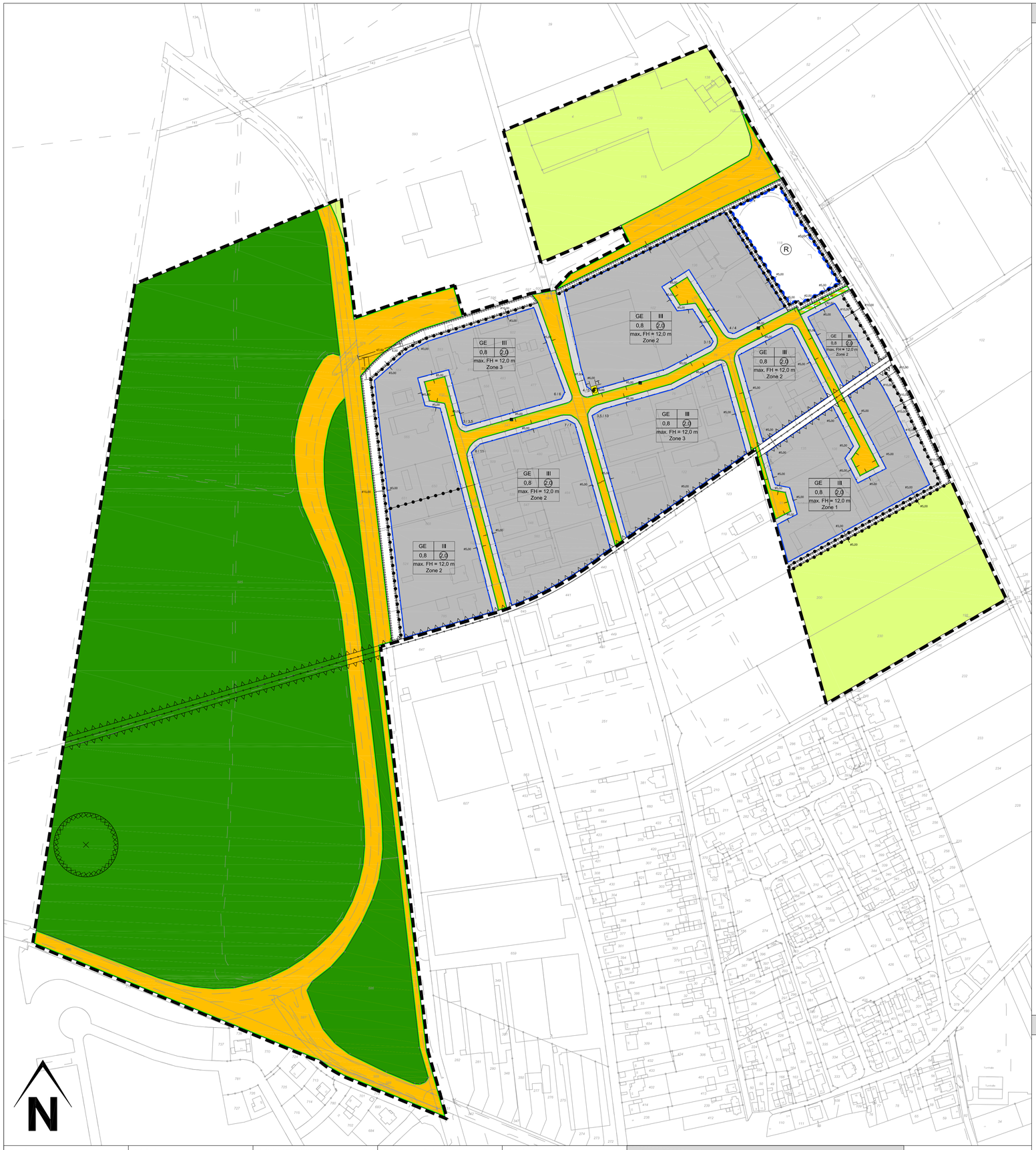
GEMEINDE KREUZAU

Anlage 3 zu VL 47/2017, 1.Erg

Bebauungsplan Nr. F8b 2. Änderung Ortslage Stockheim



Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 8 BauNVO)

– Im Gewerbegebiet sind Veranstaltungshallen als bestimmte Art der Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Alle weiteren Arten von Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig.

– Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution
- Sex-Shops mit Videokabinen
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken
- Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes
- Swinger-Clubs

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes F 8b bleiben von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Zeichnerische Festsetzungen

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

- GE – Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,8 – Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,0 – Geschossflächenzahl (GFZ)
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- max. FH = 12,0 m – Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P – Öffentliche Parkfläche
- R – Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Hauptversorgungsleitung unterirdische Leitung

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Hochwasserrückhaltebecken

8. Flächen für Landwirtschaft und Wald
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für Wald

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Sonstige Planzeichen

- Schutzzone einer Fernleitung Die "Richtlinien für Arbeiten im Schutzstreifen" der Fernleitungsbetriebsgesellschaft sind zu berücksichtigen
  § 9 (1) Nr. 23 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Kennzeichnungen

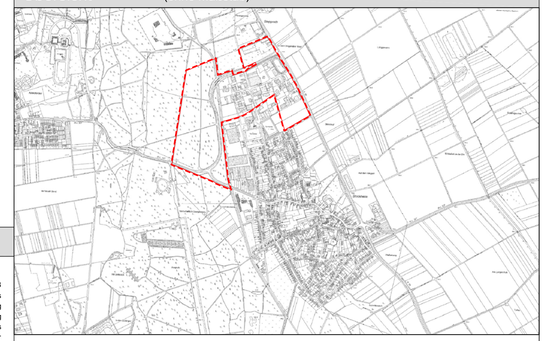
- Flächen unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
  § 9 (5) Nr. 2 BauGB

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD – Flachdach
- II – Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- 1625 – Flurstücksnummer
- 65,38 – vorh. Höhen
- Zaun
- topographische Linie
- P – Parkplatz
- Trafostation
- Schaltkasten
- Straßenlaterne
- Mast
- Mauer
- Böschung
- Baum
- Kanaldeckel
- Straßeneinlauf
- Beschilderung
- Hydrant

- 5,00 – Längenmaß
- #5,00 – Parallelmaß
- 90° – Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



Hinweise

Bergbau

Im Plangebiet befindet sich die verlassene Tagesöffnung Versuchsschacht III (2536/5625/002/TÖB), Rechtswert: 2536228 Hochwert 5625105. Für die Tagesöffnung muss festgehalten werden, dass über den Ausbau, die Beschaffenheit des Schachtkopfes, die Verfüllung und letztendlich über die Sicherung keine Angaben gemacht werden können, da der Abteilung 6 diesbezüglich keine Unterlagen vorliegen. Aufgrund der Lagegenauigkeiten von 30 m kann der Schacht eine Gefährdung darstellen. Eine Aussage bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der o.g. Tagesöffnung ist aus vorerwähnten Gründen nicht möglich. Sie stellt daher eine latente Gefahr dar. Beim Absacken oder Abgehen der vorhandenen Füllsäule oder beim Einsturz des Schachtes muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung oder Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgegangenen bergbaulichen Tätigkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt von hier aus möglich:

Ein Nachsacken oder Abgehen der ggf. vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der im Bereich der Planung gelegenen Tagesöffnung, lässt sich auf Dauer nicht ausschließen. Bei einem Eintritt eines solchen Ereignisses muss in der näheren Umgebung der Tagesöffnung mit einem Einbruch und/oder einer Absenkung der Tagesoberfläche gerechnet werden.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o.g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorzunehmen.

Im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, die hier befindlichen Unterlagen einzusehen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. Die Einsichtnahme ist hier schriftlich zu beantragen und kann auch von einem beauftragten Sachverständigen durchgeführt werden.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch den o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigung an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Brandschutz

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die v.g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbehälter) ist abzustimmen.

Bodenbewegungen

Die Bestimmungen nach §§15, 16 DSchG NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de	1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Auslegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Mai 2017 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... im Amtsblatt der Gemeinde Kreuzau gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

GEMEINDE KREUZAU

Bebauungsplan Nr. F8b
2. Änderung
Ortslage Stockheim

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-17-34-BP-F8b-04	Maßstab:	1 : 2.000	Stand:	12.10.2017
bearbeitet:	Mahmout	gezeichnet:	Nowak		