

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
Koslar Nr. 27 „Kreisbahnhof IV“
(Rechtskraft 01.03.2018)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen
Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.

2. Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

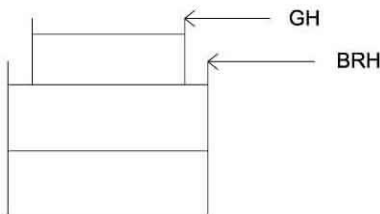
- 2.1. Vor die Außenwand vortretende Teile (Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingang, Treppen- und Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone) dürfen die Baugrenzen um maximal 100 cm überschreiten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung / Hochwasserschutz

- 3.1. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

4. Gebäudehöhen

- 4.1 Bei der Brüstungshöhe (BRH) handelt es sich um die Oberkante des obersten Vollgeschosses inklusive Attika, sofern es sich dabei um eine geschlossene Wand handelt.
- 4.2 Bei der Gebäudehöhe (GH) handelt es sich um die Höhe der Attika des obersten Dachgeschosses (inklusive Staffelgeschoss), sowie in WA2 um die Firsthöhe bei einer Satteldachbebauung.



Hinweise

1. Grundwassersituation

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt nahe der Geländeoberfläche, ca. < 3 m unter Flur. Bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu treffen. Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung- auch kein zeitweiliges Abpumpen ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

2. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet liegt im Talauenbereich der Rur, in dem mit setzungsempfindlichen Schichten im Untergrund zu rechnen ist. Auf Grund der Sumpfungseinwirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

3. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich zu treffen.

4. Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche Bodenverunreinigungen hin untersucht. Hinweise auf nutzungsrelevante Verunreinigungen des Bodens ließen sich nicht feststellen.

5. Bodendenkmalpflege

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.

6. Kampfmittel

Eine Garantie für Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen

(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

7. Bezugspunkte der Höhenfestsetzung

Die unter 3.2.3 der Begründung festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die erschließungstechnisch zugeordnete Verkehrsfläche der vorhandenen Straße (Gradiente), gemessen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes. Da die Straßen bestehen, sind diese Bezugshöhen eindeutig zu ermitteln.