VORHABEN- ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6322, - SAALER MÜHLE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1310), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081)
Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I, S. 58)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft
(Landschaftsgesetz, LG) vom 26.06.1980 (GV.NW. S.734/SGV.NW. 791), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.1992 (GV.NW. S. 177);
Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen
(Landesbauordnung, BauO NW 96) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218/SGV.NW.232) ber. (GV.NW. S. 982);
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen
(GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW. S. 124).

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Zulässige bauliche Nutzungen innerhalb des vorhabenbezogenen Baugebietes

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten vorhabenbezogenen Baugebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Hallen- und Freibad,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Saunabetrieb,
- Pysiotherapeutische Nutzungen.

Nebennutzungen, wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind nur zulässig, sofern sie zusammen nicht mehr als 20 % der Nutzfläche betragen.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 1/3 überschritten werden.

1.3 Zulässige Gebäudehöhen

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Masten, Tragwerk, Dachaufbauten, Kamine überschritten werden.

1.4 Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht im übrigen der offenen Bauweise.

1.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die

Gebäude im Sinne der BauO NW 96 sind und mehr als 30 m³ umbauten Raum umfassen, nicht zulässig. Nebenanlagen, wie z.B. Terrassen, Pergolen, Treppen, Mauern, u.ä. sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches allgemein zulässig.

1.6 Baugrenzen

Das Vorspringen von untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen und Vorbauten wie Erker und Balkone, vor die Baugrenzen wird bis zu einer Tiefe von 1,50 Meter zugelassen, soweit die vor die Baugrenzen tretenden Bauteile keine eigenen Abstandsflächen nach BauO NW 96 erfordern.

1.7 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „AF1“ sind extensive Wiesenflächen anzulegen. Die sonstige Bepflanzung innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen regelt sich nach den Festlegungen des Durchführungsvertrages.
- Die festgesetzten bestehenden und geplanten Gehölze und Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Während der Bauphase ist zum Schutz der bestehenden Bäume die DIN 18920 zu beachten.

2.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Hinweise

2.1.1 Aufgegebene bergbauliche Tätigkeit

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt innerhalb des erloschenen Bergwerkfeldes und Braunkohlenlagerstätte „Alfred“ (Braunkohle, Eisenerz und Schwefelkies) sowie über dem aufgehobenen Bergwerkfeldes „Britannia“ (Eisenerz). Ein Ausschluß von widerrechtlichem Bergbau durch Dritte oder „Uraltbergbau“ im tagesnahen Bereich kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist über Baugrunduntersuchungen zu klären, ob und wieweit bergbauliche Tätigkeiten erfolgten. Vor Errichtung baulicher Anlagen ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen.

2.1.2 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale unmittelbar bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Anzeigepflicht bei entdeckten Bodendenkmalen (§ 15 DSchG NW) und auf die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmalen (§ 16 DSchG NW) hingewiesen.

2.2 Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt im Bereich des Bergwerkfeldes „Cons. Galilei“ (Blei-, Zink- und Kupfererz).

2.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Festlegungen der o.g. Verordnung sind zu beachten.

Köln, den 06.10.98
H+B Stadtplanung
Bearbeitung: Dipl.- Ing. Stefan Haase