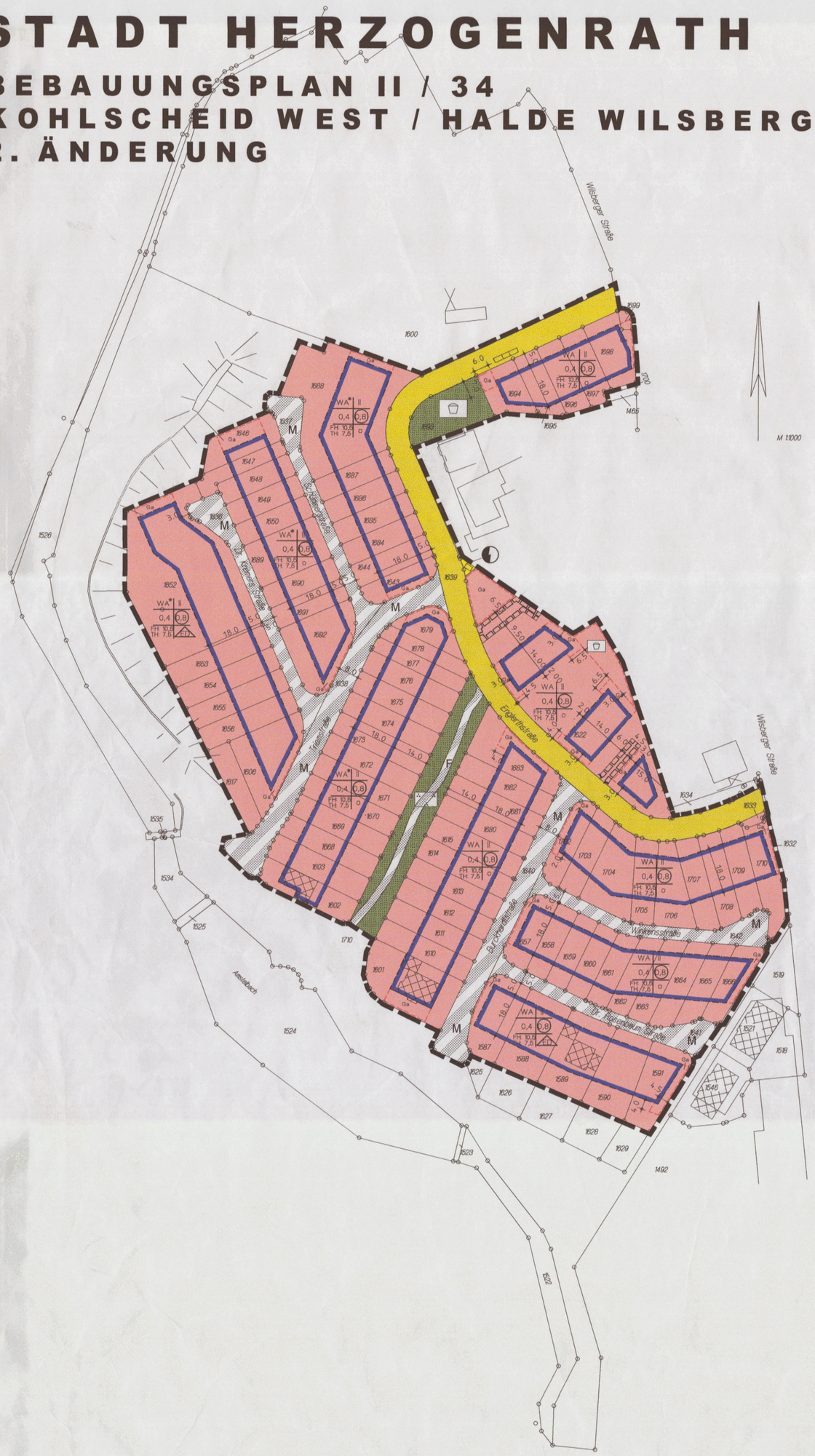
STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN II / 34
KOHLSCHEID WEST / HALDE WILSBERG
2. ÄNDERUNG



Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschoßflächenzahl
FH	First-/ Gesamthöhe baulicher Anlagen über Straßenmitte als Höchstmaß - vgl. textliche Festsetzung -
TH	Traufhöhe baulicher Anlagen über Straßenmitte als Höchstmaß - vgl. textliche Festsetzung -

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M	Zweckbestimmung: Mischfläche
F	Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Zweckbestimmung: Spielplatz

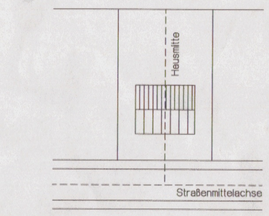
Sonstige Planzeichen

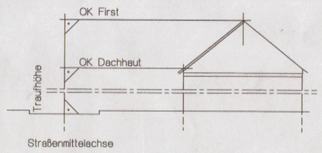
Ga	Flächen für Garagen (s.a. textl. Festsetzungen)
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Spielplatz
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
WA*	Allgemeine Wohngebiete mit besonderen Vorkehrungen zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BImSchG. Hier: passiver Lärmschutz

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß in den allgemeinen Wohngebieten (WA) Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind.

2. Höhe der baulichen Anlagen
Die First-/ Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird mit 10,50 m als Höchstmaß im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzt.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird mit 7,50 m als Höchstmaß im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzt.
Als Traufe gilt die Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.
Die Höhenangaben beziehen sich auf den Mittelpunkt der Oberfläche der Straßendecke der jeweiligen (vorderen) Erschließungsstraße. Der maßgebliche Mittelpunkt befindet sich im Schnittpunkt der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Hauptgebäudes mit der Straßenmittelachse.
(vgl. Zeichnungen).





3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 beschränkt.

4. Beschränkung der offenen Bauweise
In den allgemeinen Wohngebieten, in denen die offene Bauweise festgesetzt ist, sind maximal 4 Reihenhäuser in einer Hausgruppe aneinandergereiht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen
Die Anlage von Garagen und Tiefgaragen ist gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Die Grundfläche von Garagen und Tiefgaragen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ anzurechnen.

Die Anlage von Stellplätzen auf versiegeltem Grund ist, außerhalb der überbaubaren Flächen, in allen Teilen des Baugebietes unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen auf wassergebundenem Grund ist zulässig auf überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen. Sie ist nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen, wenn:
- der Boden mit Rasengittersteinen gepflastert oder mit wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien ausgeführt und begrünt wird,
- der Platz über ein Pflanzgerüst begrünt wird (Carport),
- pro Anlage eines Stellplatzes im Plangebiet ein einheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

6. Nebenanlagen
Gemäß § 14 (1) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen zulässig sind. Die Grundflächen von Nebenanlagen auf überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ anzurechnen.

7. Passiver Lärmschutz
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß in den besonders gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten (WA*) die Außenbauteile der Wohngebäude einen Schalldämmwert gemäß DIN 4109 von R'w,res = 35 db (A) aufweisen müssen.

8. Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8.1 Die im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80 % aus heimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 1, 2 und 3 auszuwählen.
8.2 Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus heimischen und standortgerechten Arten der Artenlisten 2 oder 3 zu pflanzen.
8.3 Je angefangene 30 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Strauch der Artenliste 2 zu pflanzen.
8.4 Hecken sind ausschließlich aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen (Artenliste 2).

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB werden Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zeichnerisch festgesetzt. Begünstigte sind die Anlieger dieser Fläche.

10. Gemeinschaftsanlagen
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet, in dem sich die Fläche befindet (Flurstück 1622).
Gemäß § 21a (2) BauNVO wird festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl die Flächenanteile an der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" zu der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO hinzuzurechnen sind.

Hinweise
1. Es wird darauf hingewiesen, daß die Festigkeit des Haldenmaterials sowohl in horizontaler wie in vertikaler Richtung schnell wechselt, so daß mit größeren Setzungen sowie mit unterschiedlichem Setzungsverhalten zu rechnen ist. Zusätzliche (auf das Einzelvorhaben bezogene) Baugrunduntersuchungen werden zur Planung der Fundamente bzw. für die statischen Berechnungen der Fundamente empfohlen.

2. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes ist mit einer Betonaggressivität zu rechnen. Daher ist die Betonaggressivität des Bodens und des Wassers nach DIN 4030 zu prüfen und ggf. die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen erforderlich.

Artenliste 1

Apfel-Hochstämme
Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnappel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette (Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

Birnen-Hochstämme
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme
Deutsche Hauszwetsche
Große grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme
sauer: Schattenmorelle
süß:
Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Artenliste 2: Pflanzenliste

Bäume:		
Acer campestre		Feldahorn
Acer pseudoplatanus		Bergahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Fraxinus excelsior		Esche
Malus domestica		Kultur-Apfel wie z.B.
	in Sorten:	Goldparmäne
		Rheinischer Bohnapfel
		Jakob Lebe
		Rheinischer Winterrambour
		Rote Sternrenette
Prunus avium		Vogelkirsche
Prunus domestica		Kulturpflaume wie z.B.
	in Sorten:	Deutsche Hauszwetsche
		Ontariopflaume
Pyrus communis		Kultur-Birne wie z.B.
	in Sorten:	Köstliche von Charneu
		Williams Christbirne
		Claps Liebling
Quercus robur (Heister)		Stieleiche
Sorbus aucuparia		Eberesche
Sträucher:		
Amelanichier lamarckii		Felsenbirne
Cornus mas		Hartriegel
Corylus avellana		Haselnuß
Crataegus monogyna		Eingriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium		Stechpalme
Quercus robur (Heister)		Stieleiche
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball
Pflanzen zur Fassadenbegrünung		
Clematis vitalba		Gemeine Waldrebe
Hedera helix		Efeu
Parthenocissus quinquefolia		Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata		Kletternder Wilder Wein
Polygonum aubertii		Schlingknöterich
Wisteria sinensis		Blauregen
Vitis vinifera		Echte Weinrebe

Artenliste 3

Gehölze	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alner glutosina	Schwarzerle
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europeaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Stauden und Gräser:	
Acorus calamus	Kalmus
Caltha palustris	Sumpfdotterblume
Carex gracilis	Schlanksegge
Eleocharis palustris	Sumpfbinse
Equisetum fluviatile	Teichschachtelhalm
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Glyceria maxima	Wasserschwaden
Iris pseudacorus	Wasserschwertlilie
Lysimachia vulgaris	Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Petasites hybridus	Pestwurz
Phalaris aurundinacea	Rohrglanzgras
Phragmites communis	Schilf
Scirpus lacustris	Flechtbinse
Sparganium erectum	Ästiger Igelkolben
Typha angustifolia	Schmalblättriger Rohrkolben
Typha latifolia	Großer Rohrkolben
Valeriane officinalis	Baldrian
Arten des Lolio-Potentillion (Ansaat)	
Agrostis stolonifera	Weißes Straußgras
Inula britannica	Wiesen-Alant
Juncus compressus	Platthalm-Binse
Juncus inflexus	Blaugrüne Binse
Juncus tenuis	Zarte Binse
Leontodon autumnalis	Herbstlöwenzahn
Lolium perenne	Weidelgras
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rorippe sylvestris	Wildkresse
Rumex crispus	Krauser Ampfer

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998, BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NW S. 1199)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12. Oktober 1995 (GV NW S. 982)

Die Planunterlage dieses Bauleitplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Die geometrische Eindeutigkeit der Bauleitplanung wird bestätigt.

Dipl.-Ing. Vorholz Öff. best. Vermessungsingenieur

23.09.1999

(Öff. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 09.12.1999 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Der Beschluß wurde am 28.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 31.05.2000

Nilges (Ratsmitglied) Backhaus (Ratsmitglied)

Zimmermann (Bürgermeister)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.02.2000 bis 17.02.2000

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 13.01.2000 bis 21.02.2000

Herzogenrath, den 31.05.2000

Nilges (Ratsmitglied) Backhaus (Ratsmitglied)

Zimmermann (Bürgermeister)

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 13.04.2000 beschlossen, den Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 26.04.2000 bis 31.05.2000 öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 31.05.2000

Nilges (Ratsmitglied) Backhaus (Ratsmitglied)

Zimmermann (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 27.06.2000 diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 10.07.2000

Nilges (Ratsmitglied) Backhaus (Ratsmitglied)

Zimmermann (Bürgermeister)

Entwurf und Bearbeitung:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH, Herzogenrath
Abteilung Projekt- und Stadtentwicklung
Roermonder Str. 63 52134 Herzogenrath
Telefon 02407 / 51473
Telefax 02407 / 51397

STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN II / 34
KOHLSCHEID WEST / HALDE WILSBERG
2. ÄNDERUNG

M 1:1000