

WA 1	II
0,4	GH≤ 6,50 DH≤ 9,50
b. bebfl. Fests.	
E	FD
2 Wo	

WA 2	II
0,4	TH≤ 6,50 FH≤ 10,50
b. bebfl. Fests.	
ED	GH≤ 6,50 DH≤ 9,50
2 Wo	

WA 3	II
0,4	TH≤ 6,50 FH≤ 10,50
b. bebfl. Fests.	
ED	GH≤ 6,50 DH≤ 9,50
2 Wo	

WA 4	II
0,4	GH≤ 6,50 DH≤ 9,50
b. bebfl. Fests.	
O	
2 Wo	

WA 5	II
0,4	GH≤ 6,50 DH≤ 9,50
b. bebfl. Fests.	
E	FD
6 Wo	

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

z.B. 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 -BauGB-)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 (2) Nr.1, (§ 9 (1) Nr. 1 und (4) -BauGB-, §§ 16 -BauNVO-)

0,4 — Grundflächenzahl

(II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

←→ — Hauptfirstrichtung

GH≤ 6,50 m — max. Gebäudehöhe über EFH

DH≤ 9,50 m — max. Dachhöhe über EFH

TH ≤ 6,50 m — max. Traufhöhe über EFH

FH ≤ 10,50 m — max. Firsthöhe über EFH

FD — Flachdach

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

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 5 (2) Nr. 2 und (4) -BauGB-, § 9 (1) Nr. 5 + 6 -BauGB-)

Flächen für Spielanlagen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11und (6) BauGB)

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentliche Parkfläche

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) -BauGB-)

öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20,25 und (6) -BauGB-)

z.B. 1 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und (6) -BauGB-)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 und (6) -BauGB-)

15. Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 -BauGB-)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 -BauGB-)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) -BauGB-)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 (4), § 16 (5) -BauNVO-)

z.B. Lpb III — Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) Nr. 6 und (4) -BauGB-)

Mit Leitungsrecht zu belastende überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) -BauGB-)

Kennzeichnungen

ungesicherte Schächte mit Darstellung der Schachtschutzbereiche

z.B. A — Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umging' (s. Textl. Festsetzungen, B. Kennzeichnungen, Pkt. 1)

II — Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind", Teilbereich I -Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit- (s. Textl. Festsetzungen, B. Kennzeichnungen, Pkt. 2)

2 — Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind", Teilbereich 2 -Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung- (s. Textl. Festsetzungen, B. Kennzeichnungen, Pkt. 2)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet: GRZ 0,4

Gem. § 19 (4), Satz 3, BauNVO wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind II Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind II Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

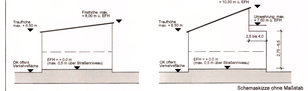
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt.

TH maximale Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern: 6,50 m über EFH
FH maximale Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern: 10,50 m über EFH
GH maximale Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss: 6,50 m über EFH
DH maximale Dachhöhe bei Gebäuden mit Flachdächern mit Staffelgeschoss: 9,50 m über EFH

Die maximale Höhe der Umwehrungen bei Dachterrassen ist mit max. 7,50 m über EFH festgesetzt.

Bei einer Pultdachausbildung darf die Traufe eine Höhe von 6,50 m über EFH und der First eine Höhen von 10,50 m über EFH nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 8,0 m über EFH, müssen in einer Höhe zwischen 2,75 m und 6,50 m um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m in Richtung Traufe zurückspringen (siehe rechte Skizze).

Mögliche Pultdachausbildungen:



Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Firsthöhe (FH) ist die gesamte Gebäudehöhe bei geneigten Dächern. Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss ist die Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses. Die Dachhöhe (DH) bei Gebäuden mit Flachdächern mit Staffelgeschoss ist die Oberkante der Dachhaut der obersten Decke.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des gelanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus / Hausgruppe) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan enttang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 (1) 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind max. 6 Wohnungen je Gebäude zulässig.

1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 5 sind nur Einzelhäuser, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO

Eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,0 m auf den mit A gekennzeichneten Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in Abstimmung mit einem Bergbausachverständigen nach § 36 GewO durch besondere Gründungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass in dem nach Lage und Tiefe potenziellen bergbaulichen Einwirkungsbereich keine Bauwerkslasten in den Untergrund abgeleitet werden.

Auf sonstigen Flächen sind Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) um max. 3 m zulässig für Gebäudeteile die überwiegend offen oder verglast und eingeschossig sind (Wintergärten, Terrassenüberdachungen).

Alle festgesetzten Baugrenzen können um max. 1,50 m durch Balkone überschritten werden.

2.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind mit einer Grundfläche von mehr als 12 qm nicht zulässig.

Gem § 23 Abs. 3 BauNVO sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Stellplätze und Carports sind zusätzlich in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.

Garagen und Carports dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um max. 2,0 m überschreiten.

Stellplätze dürfen auch in dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Flurtlinien errichtet werden.

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Als Geländeoberfläche im Sinne des §2 Abs. 4 BauO NRW wird der Bezugspunkt in der maßgeblichen Erschließungsstraße entsprechend 1.2 festgelegt.

4. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird dem Mischwassernetz zugeführt, das Regenwasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt und wird ortsnah über das vorhandene Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Amselbach abgeleitet.

Angrenzend an die Dornkaulstraße im westlichen Bereich der mit (1) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche kann im Zuge der Realisierung weiterer Teilabschnitte des Bebauungsplanes II/65 „Kämpchenstraße" ein Regenwasserrückhaltebecken in einer max. Größe von 1.750 m² errichtet werden.

5. Immissionsschutz

An den gekennzeichneten Fassaden sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich (passiver Schallschutz). Die Fassadenbauteile müssen in den angegebenen Lärmpegelbereichen zum Schutz von Aufenthaltsräumen das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Schalldämmmaß nach DIN 4109 aufweisen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegel-bereich Lpb	Erforderliches Schalldämmmaß R´w,res für Wohnräume etc. dB	Erforderliches Schalldämmmaß R´w,res für Büros etc. dB
56-60	II	30	30
61-65	III	35	30
66-70	IV	40	35

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB (Pflanzgebote)

Anlage eines Strauchstreifens / Ausgleichsfläche 1

Im Bereich der mit 1 gekennzeichneten Ausgleichsfläche ist zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt und als Puffer zur nördlich gelegenen Wohnbebauung eine Strauchstreifen mit Obstbäumen der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens alle 200 m² ein Obstbaum zu pflanzen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Entlang der Außenseite der mit 1 gekennzeichneten Ausgleichsfläche ist eine Schnitthecke aus Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zudem sind zwischen Wagnerstraße und Planstraße und von der Dornkaulstraße parallel zur Bebauung an der Wagnerstraße je ein 1,50 m breiter Fußweg in wassergebundener Bauweise anzulegen.

Im Zuge der Realisierung weiterer Teilabschnitte des Bebauungsplanes II/65 „Kämpchenstraße" kann angrenzend an die Dornkaulstraße im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche 1 ein Regenrückhaltebecken in einer max. Größe von 1.750 m² errichtet werden. Der Eingriff ist im Verfahren für den jeweiligen weiteren Teilabschnitt zu bilanzieren und auszugleichen.

Anlage einer Baumreihe / Fläche 2 und 3

Entlang der Dornkaulstraße im Bereich der mit 2 und 3 gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt eine etwa 3 m breite freiwachsende Hecke mit standortypischen Gehölzen der Artenliste 4 zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m. In die freiwachsende Hecke sind 12 standortypische Bäume der Artenliste 3 als Baumreihe zu integrieren. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.Der Randbereich zum angrenzenden Radweg ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Anlage einer freiwachsenden Hecke / Flächen 4 und 5

Im Bereich der mit 4 und 5 gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist rückwärtig der zu erhaltenden Baumreihe zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt eine etwa 10 m breite freiwachsende Hecke mit standortypischen Gehölzen der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m. Die Randbereiche sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

6.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltungsgebot)

Die vorhandene Baumreihe an der Kämpchenstraße ist zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten und anzuwenden.

Artenliste 1:

Apfelhochstämme:

Boskop	
Kaiser Wilhelm	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Seidenhemdchen	
Eiserapfel	
Jakob Lebel	
Jakob Fischer	
Rote Starmrenette	

Birnenhochstämme:

Köstliche von Charneu	
Williams Christbirne	
Claps Liebling	
Mönsterbirne	
Gellerts Butterbirne	

Pflaumen- Mirabellenhochstämme:

Deutsche Hauszwetsche	
Große, grüne Reneclode	
Nancy Mirabelle	

Kirschhochstämme:

Schattenmorelle	
Große, schwarze Knorpelkirsche (süß)	
Gelbe Knorpelkirsche	

Pflanzqualität / Pflanzvorgaben:

Hochstamm (d.h. Verzweigung darf erst ab 180 cm Höhe beginnen!), 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art), Stammumfang mind. 10 - 12 cm, entsprechend den Qualitätsanforderungen des Bundes deutscher Baumschulen.

- Der Abstand zwischen den Obstbäumen und der Abstand zu anderen Bäumen muss mindestens 10 m betragen.
- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o.ä.) zu sichern. Die Anbindungen sind jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern.
- Bei Weidenutzung sind die Bäume mit einem entsprechend dimensionierten 4-Pfand-Holzgerüst aus Baumpfählen, Latten und Draht gegen Verbiss zu schützen und mit geeignetem Bindematerial zu sichern (Kokosstrick o.ä.). Verbissschutz und Anbindung sind jährlich auf ihre Funktionstüchtigkeit zu überprüfen und ggf. zu erneuern. Alternativ sind die Bäume durch einen Elektrozaun zu schützen.
- Die Obstbäume müssen je nach Sorte regelmäßig gepflegt werden (Erziehungsschnitt in den ersten Jahren, regelmäßige Kontrolle von Anbindung, Krankheiten und Schädlingen- bei Bedarf Gegenmaßnahmen ergreifen). Wenn die Arbeiten nicht selbst durchgeführt werden können, ist eine(n) Fachmann/Fachfirma zu beauftragen.
- Das Aufbringen von Gülle, mineralischen Düngern und Bioziden ist unzulässig.
- Ein Umbruch des Grünlandes (auch Pflegeumbruch) sowie ein Abschleppen oder Walzen der Fläche ist unzulässig.
- Die Fläche ist maximal zweimal pro Jahr ab 15. Juni zu mähen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.
- Eine gleichzeitige Beweidung mit mehr als einem Pferd bezeichnungsweise Kuh / Rind oder mit mehr als 5 Schafen oder Ziegen je ha ist unzulässig.

Artenliste 2:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 3:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus columa
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen. Stammumfang 16-18 cm
- Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucparia
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NW)

Bei Flachdächern ist bei einer umlaufender Traufhöhe eine max. Dachneigung von 22° zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen/Reihenhäuser müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf-, First- bzw. Gesamtgebäude- und Dachhöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Teilweise wird die Hauptfirstrichtung zeichnerisch festgesetzt.

Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachsteine/-ziegel, Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze (auch vor Garagen) und deren gedachten Verlängerungen / Flurtlinien dürfen keine Wärmepumpen angeordnet werden.

C. Kennzeichnungen

1. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus zu rechnen (Hohlräume, Flöze). Bei Baumaßnahmen Innerhalb des Teilbereiches A sind vorab Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind unter Beachtung der sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen auf diesen Flächen zulässig

2. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen möglicher Ausgasungen

- Innerhalb des Teilbereiches 1 (Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit) ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn die Schächte nach den derzeit geltenden Richtlinien gesichert sind. Eine Bebauung bis max. 3,0 m in die Schachtschutzzone hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in Abstimmung mit einem Bergbausachverständigen nach § 36 GewO durch besondere Gründungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass in dem nach Lage und Tiefe potenziellen bergbaulichen Einwirkungsbereich keine Bauwerkslasten in den Untergrund abgeleitet werden.
- Innerhalb des Teilbereiches 2 (Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung) sind im Falle einer Bebauung bauliche Anlagen mit Gasdrainagen zu versehen und Ver- und Entsorgungsleitungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen.

D. Hinweise

1. Bodendenkmale
Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege.
Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Verpflichtung ergibt sich aus den Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler.

2. Geologie
Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.Die Gemarkung Kohlscheid ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.Der Sachverständige für Geotechnik gibt aus örtlicher Baugrunderkundung die Baugrundklasse C an.

3. Stellplätze
Im Rahmen des baurechtlich vorgeschriebenen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten mind. 2 private unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

4. Neulasten
Bei Anlagen und Anlagenteilen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, ist entsprechend § 62 (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986) geändert, zu beachten.

5. Bergrechtliches Erlaubnisfeld
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland" der Wintershall Holding GmbH und der Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

6. Bergwerksfeld Steinkohle / Erlaubnisfeld Erdwärme
Die Bezirksregierung Arnsberg und die EBV GmbH weisen darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Agustus" sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „Honigmann" liegt. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist gemäß Stellungnahme der EBV GmbH nicht erforderlich.

7. Boden
Bauvorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen:
- Die Verdichtung vorgesehenen Böden dürfen nicht befahren werden (keine Verdichtung).
- Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Befahren, kein Abtrag).
- Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen, damit zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Vegetationsbereiche ungestört bleiben.
- Während der Baumaßnahmen ist der Oberboden gemäß DIN 18935 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Modellierung der einzelnen Grundstücke einzubauen. Evtl. Überschüssiges Material ist anderweitig zu verwenden bzw. ordnungsgemäß zu deponieren (vgl. § 202 BauGB).
- Zur Herrichtung der Bauplätze ist nur der vorhandene Boden im Auf- und Abtrag zu nutzen. Verdichtungen im unversiegelten Planungsbereich sind nach Beendigung der Arbeiten sofort wieder zu beseitigen.

8. Bergbau
Mit Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus ist nur innerhalb der gekennzeichneten Teilbereiche A, 1 und 2 zu rechnen. Alle sonstigen Flächen sind frei von bergbaulichen Restriktionen und können ohne die Einschaltung eines Bergbausachverständigen bebaut werden.

9. Kampfmittel
Die Luftbildauswertung und die Testsondierung haben keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln ergeben. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann mit den Bauarbeiten jeder Zeit begonnen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58),

BAUORDNUNG für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09. Mai 2000 (GV NW S. 439),

GEMEINDEORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV NW S. 380).

STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan II / 65 - A "Kämpchenstraße - Teil A"



Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5.000

Planstand: 09.03.2015

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
(Stand: 22.01.2015)
Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 1 d. Gesetzes v. 21.12. 2006

Aachen, den 01.06.2015

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan II/65-A „Kämpchenstraße-Teil A" gem. § 2 (1) u. (4)BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 14.12.2012

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 29.11.2012 für den Bebauungsplan II/65-A „Kämpchenstraße - Teil A" die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Bürgerversammlung wurde am 24.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht und am 06.02.2013 durchgeführt.

Herzogenrath, den 07.02.2013

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 28.08.2014 hat der Bebauungsplan II/65-A „Kämpchenstraße - Teil A" nach Bekanntmachung vom 11.09.2014 in der Zeit vom 22.09.2014 bis einschließlich 31.10.2014 öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 03.11.2014

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 19.03.2015 hat der Bebauungsplan II/65-A „Kämpchenstraße - Teil A" nach Bekanntmachung vom 26.03.2015 in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 21.04.2015 erneut öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 23.04.2015

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) des BauGB durch Beschluss des Rates vom 12.05.2015 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 13.05.2015

Bürgermeister

In Kraft treten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 21.05.2015 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 22.05.2015

Bürgermeister