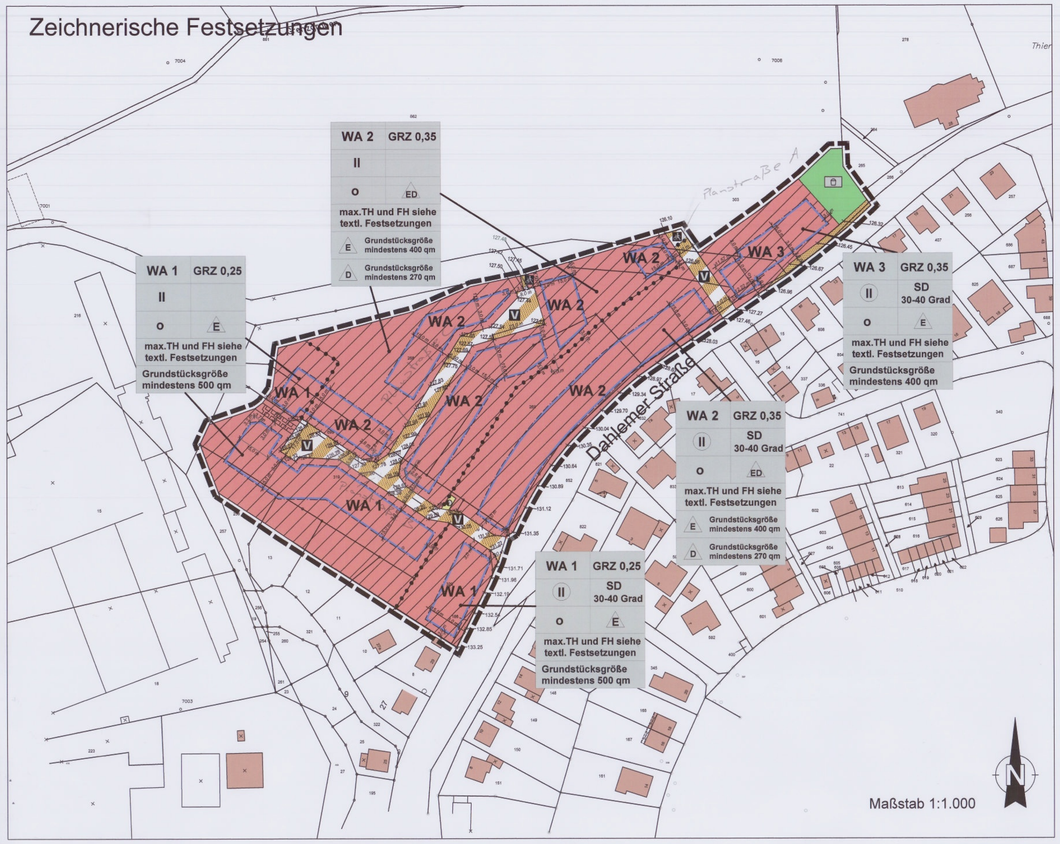
Stadt Herzogenrath - Stadtteil Herzogenrath

Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße"

Zeichnerische Festsetzungen

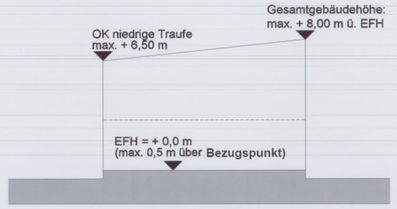


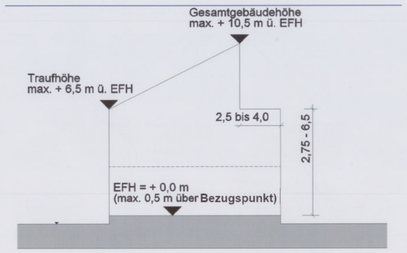
Zeichenerklärung

zum Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße" (Satzungsexemplar März 2013)

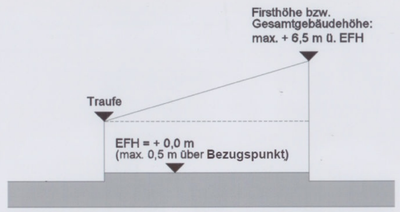
- WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WA1, WA2 und WA3
- 0,35 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- II — zwingende Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- SD 30 - 40 Grad — Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz (§ 9 Abs. 15 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mögliche Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden: (Schemaskizze ohne Maßstab)





Mögliche Pultdachausbildung bei I-geschossigen Gebäuden: (Schemaskizze ohne Maßstab)



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 geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Die Trauf-, First- und Gesamtgebäudehöhen sowie die Höhe der EFH über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt sind Maximalwerte.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern von GHF = 7,00 m über EFH bzw. für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss von GH F + S = 10,00 m über EFH dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50m überschritten werden.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 sind nur Einzelhäuser, im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) gekennzeichneten Bereichen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.

In den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie/öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien sind nur Stellplätze zulässig. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,0 m betragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das anfallende Niederschlagswasser der entlang der Dahlemer Straße zu errichtenden Bebauung ist der Mischwasserkanalisation in der Dahlemer Straße zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der übrigen zu errichtenden Bebauung ist über den Regenwasserkanal eines neuen Trennsystems, welcher durch die nordwestliche Böschung in das tiefer liegende ehemalige Werksgelände der Vetrotex verlegt wird, dem verrohrten Gewässer „Grenzgraben" etwa 435 m oberhalb der Mündung dieses Grabens in die Wurm zuzuführen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Für die gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath festgesetzt.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24, hier: Schallschutz.
Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für die Außenbauteile folgende Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 (Ausgabe 1989):

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
bis 55	**I**	**≥ 30**	**-**
56 - 60	**II**	**≥ 30**	**≥ 30**
61 - 65	**III**	**≥ 35**	**≥ 30**
66 - 70	IV	≥ 40	≥ 35
71 - 75	V	≥ 45	≥ 40
76 - 80	VI	≥ 50	≥ 45

Diese schalltechnischen Anforderungen gelten für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassaden nicht am Rand sondern innerhalb des Baufensters liegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem . § 86 BauO NRW

1. Gebäude
Doppelhäuser sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf-, First- bzw. Gesamtgebäudehöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

2. Dachformen und Eindeckungsmaterialien
Im Bereich der unmittelbar an der Dahlemer Straße gelegenen Baufenster sind nur Satteldächer zulässig. Im übrigen Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad erhalten. Die angegebenen Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25 Grad auszubilden. Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel, Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

3. Dachgauben
Bei Pultdächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Sie müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen. Es ist nur eine Reihe Dachgauben zulässig.

4. Stellplätze und Zufahrten
Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5. Grundstückseinfriedungen und Hecken
Bei den Grundstücken, die an der neuen innergebietlichen Erschließungsstraße, die in den zeichnerischen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, liegen bzw. über diese erschlossen werden, sind entlang der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenze Einfriedungen und Hecken (Außenkante der Hecken) mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dieser Streifen ist dauerhaft freizuhalten.

HINWEISE

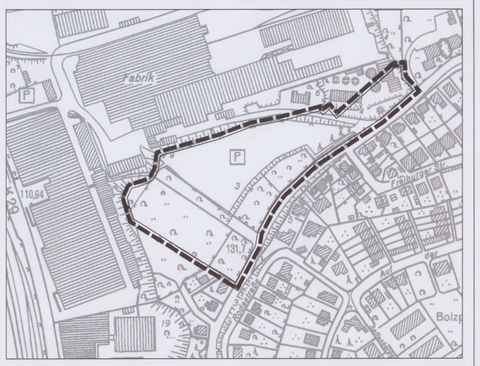
1. Belange der Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde
Vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung ist eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen und der entsprechende Nachweis einzureichen. Hierzu ist mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

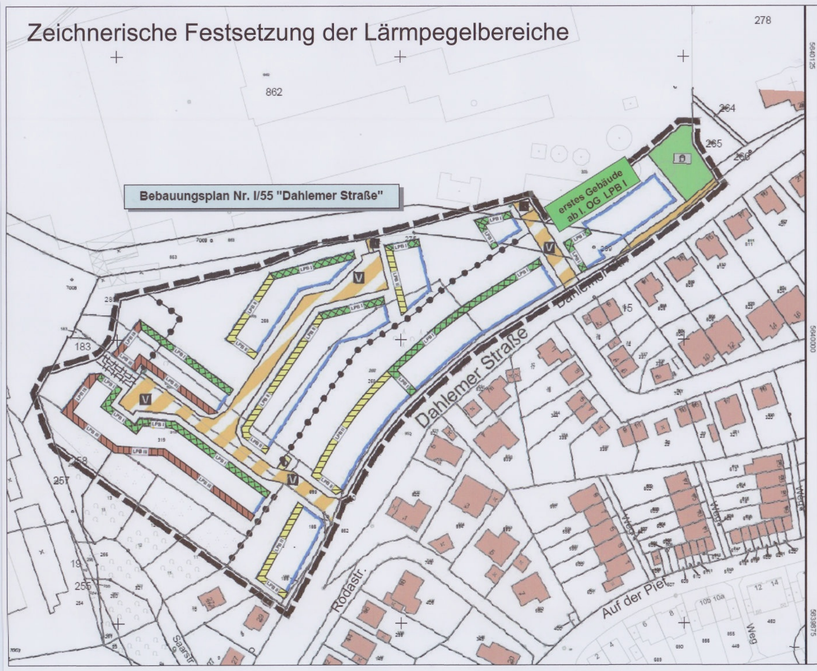
3. Stellplätze
Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mind. 2 private Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

4. Schallschutz
Passiver Schallschutz soll das Eindringen des Außenlärms in schutzbedürftige Räume vermeiden bzw. verringern. Im vorliegenden Bebauungsplan werden an die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung zu Schlafräumen entsprechende Anforderungen gestellt. Dabei sollte insbesondere auch die Grundrissgestaltung in Bezug auf die Anordnung der Schlafräume sowie u.U. auch der Verzicht auf Fenster in maßgeblich beaufschlagten Fassaden in die planerischen Überlegungen einbezogen werden. Öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen sollten möglichst zu den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten vorgesehen werden.

5. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 in der Unterklasse T (= Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie relativ flachgründiger Sedimentbecken) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2006). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.



Zeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche



Stadt Herzogenrath
Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße"

Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet aus den Schienenverkehrsgeräuschen der Eisenbahnstrecke Aachen-Mönchengladbach im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

NACHTRAG XFH/01/11/BPVL/012.2 zum Schallimmissionstechnischen Fachbeitrag Nr.: XFH/01/11/BPVL/012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die i.S.d. § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) wird gem. § 9 (1) 6 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude beschränkt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Wohnbaugrundstücke eine Größe von 500 qm und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 eine Größe von 400qm nicht unterschreiten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2 dürfen die Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung eine Größe von 400 qm und bei Doppelhausbebauung eine Größe von 270 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) Nr. 4 und § 18 BauNVO
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 (3) Nr. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

maximale Traufhöhe :	TH = 6,50 m über EFH
maximale Firsthöhe bzw. maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Satteldächern:	GH = 10,50 m über EFH
maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern:	GH F = 7,00 m über EFH
maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss:	GH F + S = 10,00 m über EFH

Bei einer **Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden** darf die niedrigere Traufe eine Höhe von **6,50 m** über EFH und die gesamte Gebäudehöhe **10,50 m** über EFH nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über **8,00** m, müssen in einer Höhe zwischen 2,75 m und 6,50 m um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m in Richtung niedrigerer Traufe zurückspringen.

Bei einer **Pultdachausbildung bei I-geschossigen Gebäuden** darf die höhere Traufe eine First bzw. Gesamtgebäudehöhe von **6,50 m** nicht überschreiten.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße" aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 15.09.2010
Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 für den Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße" die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Bürgerversammlung wurde am 13.04.2011 durchgeführt.

Herzogenrath, den 14.04.2011
Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 14.02.2012 hat der Bebauungs- plan I/55 "Dahlemer Straße" nach Bekanntmachung vom 15.02.2012 in der Zeit vom 23.02.2012 bis einschließlich 23.03.2012 öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 26.03.2012
Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 29.11.2012 hat der Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße" nach Bekanntmachung vom 01.12.2012 in der Zeit vom 10.12.2013 bis einschließlich 28.12.2012 erneut öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 07.01.2013
Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2013 den Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den 20.03.2013
Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplanl/55 "Dahlemer Straße" durch Bekanntmachung vom 27.05.2013 als Satzung am 28.05.2013 in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 28.05.2013
Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage dieses Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, Stand 02.2011 angefertigt wurde und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

gez.:
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Herzogenrath, den 20. DEZ. 2013

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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 Teil I, S. 58)

Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/55 "Dahlemer Straße"

Stadt Herzogenrath - Bauleitplanung -
Stand: Satzungsbeschluss März 2013

Textliche Festsetzungen Siehe Ordner 63-11-20

I/55 Dahlemer Straße