STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes III/11 „An der Herrenstraß / Kirchrather Straße“ in Merkstein

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet: GRZ 0,4

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt

GHmax. maximale Gebäudehöhe 154,50 m ü.NHN

Definition Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich durch den höchsten Punkt des Firstes bzw. durch die Oberkante der Attika über dem Bezugspunkt.

Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für Solaranlagen zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

Bezugspunkt:

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN92.

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

<u>Stellplätze und Garagen</u>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen und Stellplatzanlagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche und der dafür festgesetzten Fläche unzulässig.

3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Einfahrtsbereich

Der im Bebauungsplan festgesetzte Einfahrtsbereich an der Straße An der Herrenstraß ist in einem Abstand von mindestens 10 m ab der Kirchrather Straße anzulegen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Gehölzhecke mit heimischen, standort- und artgerechten Pflanzen gem. Pflanzliste anzulegen. Es ist mindestens folgende Pflanzqualität zu verwenden: Heckenpflanzen, 2 x v., m.B., 150-175.

Arten:	
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: Heckenpfl.,2 x v., m.B., 150-175)
Crataegus monogyna	Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)
Fagus sylvatica	Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)

B. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) 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. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundsklasse R.

3. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel bei den Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Artenschutz

Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Im direkten Eingriffsgebiet könnten sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Gimpels (Art der regionalen Roten Liste) sowie von "Allerweltsvogelarten" befinden. Um eine

Tötung von Tieren zu verhindern, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar stattfinden.

Gebäudekontrolle vor Abriss

In den abzureißenden Häusern könnten sich Quartiere von Zwergfledermäusen befinden. Eine Begehung war bisher nicht möglich. Die Gebäude sind ca. 3 Wochen vor dem Abriss von einer Fachperson zu kontrollieren.

5. Bergbau

Die Fläche des Plangebietes kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Bei Bedarf liegt es in der eigenen Zuständigkeit des Bauherrn, die dann notwendigen Sondierungen, Gutachten, etc. eigenständig zu veranlassen.