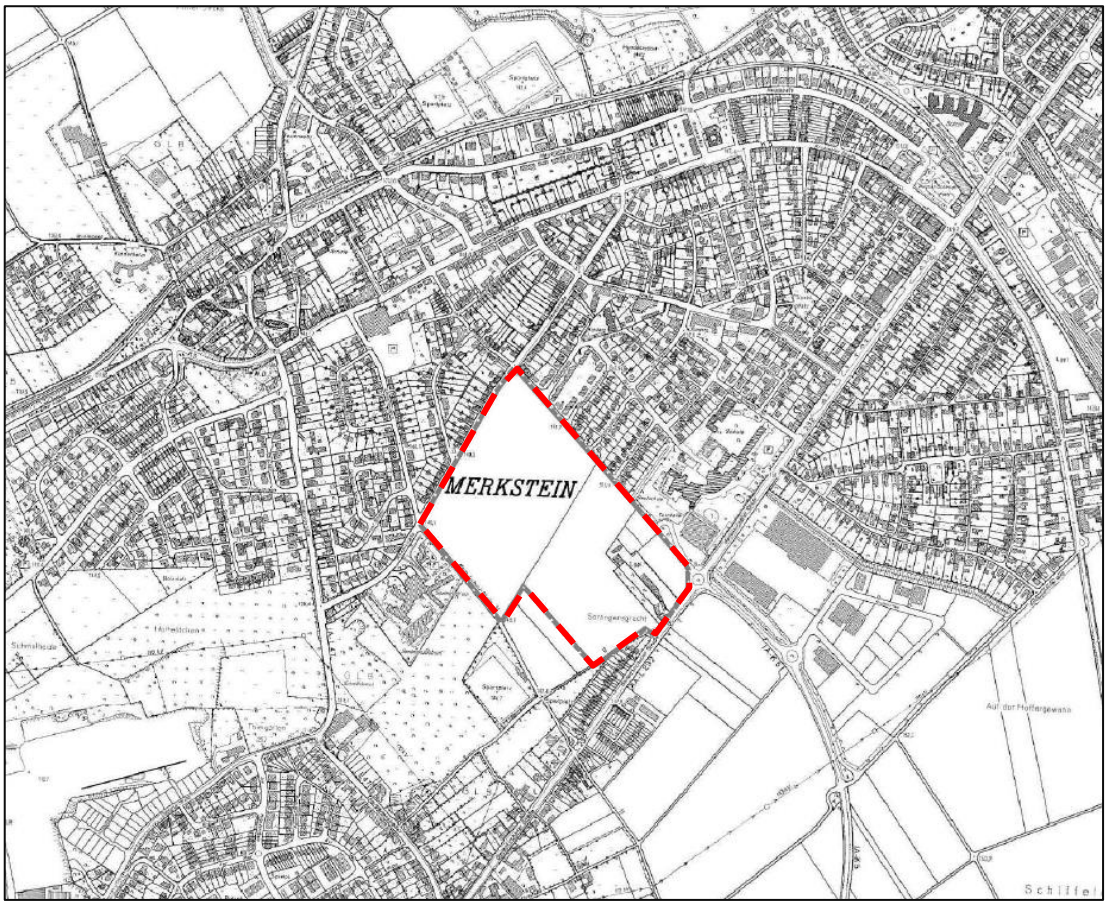
Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan III/31
„An der Herrenstraß“

Textliche Festsetzungen

Stand: 06.09.2018 - Satzungsbeschluss



STADT HERZOGENRATH
A 61 - Stadtplanung -

PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau
Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan III/31 „An der Herrenstraß“

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO – WA 1, WA 1.1

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

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

nicht zulässig sind.

1.2 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO – WA 2, WA 3, WA 4, WA 5

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen sowie nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen

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

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 bis WA 5** und **Gemeinbedarfsfläche (GB)** siehe Planeinschrieb.

Für das Allgemeine **Wohngebiet WA 1** gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,6** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. **0,8** zulässig.

Für die Allgemeinen **Wohngebiete WA 1.1 und WA 2** gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,4** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. **0,5** zulässig.

Für die Allgemeinen **Wohngebiete WA 3 und WA 5** gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,4** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. **0,6** zulässig.

Für das Allgemeine **Wohngebiet WA 4** gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,5** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis max. **0,7** zulässig.

Für den Bereich **Gemeinbedarfsfläche (GB)** gilt:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,5** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, **nicht** zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB

2.3.1 Folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:

Zweigeschossige Bebauung (WA 1, WA 1.1, WA 2):

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 = 7,50 m über EFH
maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss:	GH_{F+S} = 10,00 m über EFH
maximale Traufhöhe bei Pultdächern: (niedrige Traufhöhe), siehe Abb. 1	TH_P = 6,50 m über EFH
maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Pultdächern:	GH_P = 10,50 m über EFH

1

Für Gebäude mit Pultdächern gilt außerdem:

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 4,00 m in Richtung niedrigerer Traufe zurückspringen (siehe Abb. 2).

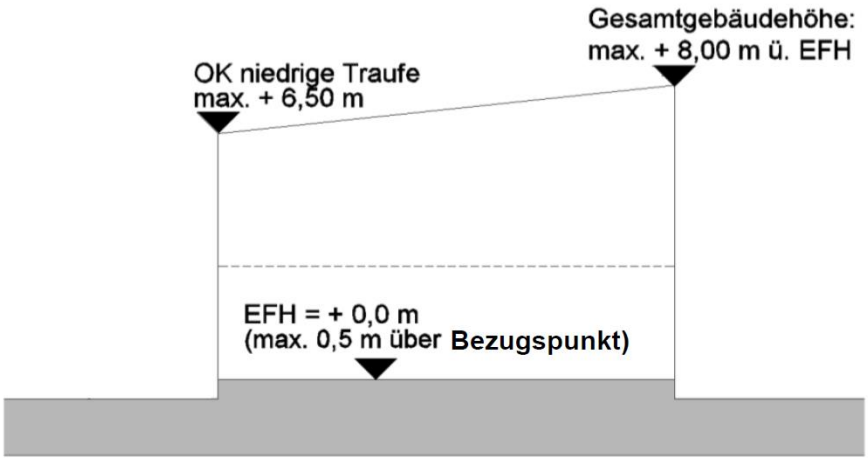


Abb. 1: Mögliche Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden mit Gesamtgebäudehöhe max. 8,0 m (Schemaskizze ohne Maßstab)

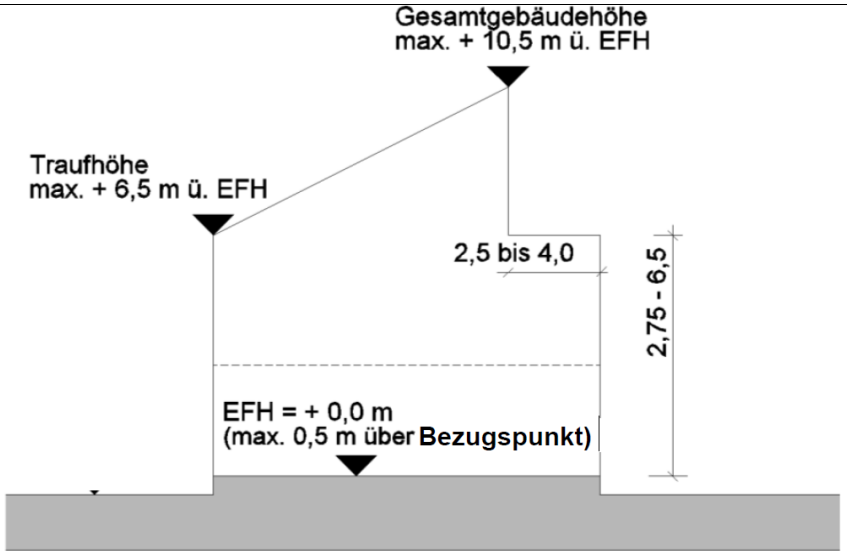


Abb. 2: Mögliche Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden mit Gesamtgebäudehöhe > 8,0 m (max. 10,50 m) (Schemaskizze ohne Maßstab)

Eingeschossige Bebauung (WA 3, WA 4, WA 5):

maximale Traufhöhe :	TH = 4,50 m über EFH
maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern:	GH_F = 5,00 m über EFH
maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss:	GH_{F+S} = 7,50 m über EFH
maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Pultdächern: (höhere Traufe), siehe Abb. 3	GH_P = 6,50 m über EFH

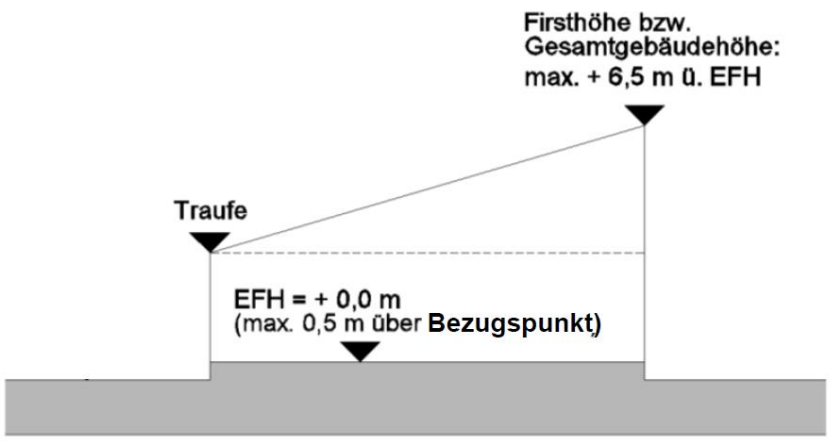


Abb. 3: Mögliche Pultdachausbildung bei I-geschossigen Gebäuden mit Gesamtgebäudehöhe max. 6,50 m ü. EFH (Schemaskizze ohne Maßstab)

2.3.2 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 0,5 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

2.3.3 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.

2.3.4 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern von GH_F = 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 1,50 m überschritten werden.

1

2.3.5 Diese Festsetzungen unter 2.3.1 bis 2.3.4 gelten für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die in der Planzeichnung mit einer Tiefe von 14,0 m festgesetzten Baufenster können auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseite durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 2,0 m überschritten werden - falls die jeweils festgesetzte GRZ dem nicht entgegen steht.

Im Bereich der sonstigen Baufenster mit einer Tiefe größer 14,0 m ist diese Überschreitung nicht zulässig.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Größe von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 3** dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Wohnbaugrundstücke eine Größe von 300 qm nicht überschreiten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes **WA 5** dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Wohnbaugrundstücke eine Größe von 450 qm nicht überschreiten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

WA 1:	max. 12 Wohnungen je Wohngebäude
WA 1.1, WA 2 :	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude
WA 3, WA 4, WA 5:	max. 1 Wohnung je Wohngebäude

6. 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

6.1 Stellplätze und Garagen

6.1.1 **Garagen, Carports und Stellplätze** sind nur 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.

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

6.1.3 Diese Stellplätze nach Pkt. 6.1.2 sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

6.1.4 **Garagenhöfe** (d.h. bauliche Anlagen mit mehr als 3 Garagen) sind nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

6.1.5 **Tiefgaragen** sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Die Gebäude sind im gleichen Zeitraum abzureißen (Brutnachweise in den Hallen). Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, können die abzureißenden Gebäude zuvor auf einen Brutvogelbesatz durch einen Fachgutachter kontrolliert werden. Das Ergebnis der Kontrolle ist vor Beginn der Fällung / Abriss der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen vorzulegen. Bei einem Nachweis ist der Bereich großräumig auszusparen und bis nach dem Ausfliegen der Jungtiere abzuwarten. Andere, nicht besetzte Bereiche, können dann ggf. auch zu anderen Zeiten abgerissen werden.

7.2 Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle

Um einen Fledermausbesatz in den zu fällenden Bäumen und in den Gebäuden auszuschließen, sind diese eingehend vor der winterlichen Fällung / Abriss auf potentielle Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter zu untersuchen (ca. 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten). Das Ergebnis der Untersuchung ist vor Beginn der Fällung / Abriss der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen vorzulegen. Bei Nachweisen sind die Fällungen bzw. Abrissarbeiten erst nach dem Verlassen im Frühjahr erlaubt. Auf einen Brutvogelbesatz ist auch dann weiterhin zu achten.

7.3 Fledermauskästen

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sind 5 Fledermauskästen als Flachkästen in der nahen Umgebung (max. 1 km des zu fällenden Baumes / abzureißenden Gebäudes) anzubringen. Die Maßnahme ist vor dem Abrissbeginn umzusetzen. Sollten bei der winterlichen Kontrolle (siehe Pkt. 7.2) Quartiere festgestellt werden, sind weitere Kästen zu installieren (spezielle Winterquartierkästen, 5 Kästen je festgestelltem Quartier).

7.4 Anlage eines Feldgehölzstreifens

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Feldgehölzfläche mit naturnaher, an natürliche Waldbestände angelehnte Ausprägung anzulegen. Die Feldgehölzfläche ist gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan in einer dreizonigen Stufung anzulegen: Kernzone, Strauchzone mit waldrandartiger Übergangsfunktion und Saumzone.

Gemäß der Schemaskizze im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist die Saumzone in einer Breite von 3,0 m gemessen ab äußerer Flächenbegrenzung, die Strauchzone daran anschließend in einer Breite von 5,0 m und der Rest der Fläche als Kernzone anzulegen.

Hierbei sind die unten aufgeführten Bäume, Sträucher sowie Krautschicht anzupflanzen. Außerdem sind vor allem an den Rändern die Anlage von Biotopergänzungsstrukturen wie Steinhaufen, Holzhaufen, Sitzpfosten Greifvögel o.ä. vorzusehen.

Folgende Gehölzartenzusammensetzung für die Pflanzung ist zu beachten:

Kernzone - Bäume 1. Ordnung:

Buche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

Übergangs-/Strauchzone - Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Apfel	Malus silvestris
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher:

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenrose	Rosa canina
Salweide	Salix capraea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Die Ausführung des 3 m breiten Saumes sollte durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung erfolgen, z.B. mit der Mischung 08 Schmetterlings- und Wildbienensaum der Firma Rieger Hofmann oder gleichwertig.

1

7.5 Umgang mit Oberboden

Vor Baubeginn muss der Oberboden fachgerecht abgetragen, auf Mieten gelagert und später Vorort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine Verdichtung der angrenzenden Flächen ist zu vermeiden. Es gilt die DIN-Norm 19 731 und für Bodenarbeiten die DIN 18 915.

7.6 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Gemäß der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind als insektenfreundliche Leuchtmittel ausschließlich LED-Leuchtmittel im öffentlichen Raum und im Bereich privater Freiflächen zu verwenden.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 7, DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe 2018 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.) einzuhalten.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01, Ziffer 7.1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Soweit es sich bei den betroffenen Räumen um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß den Anforderungen der DIN 4109 entspricht.

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der

1

Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

9.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) im Bereich der privaten Grünflächen

Zur Eingrünung sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche (5,0 m Streifen) lineare Grünstrukturen in Form von Schnitthecken anzulegen.

- Zu verwendende Gehölzarten:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna

- Gehölzqualität : min. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, min. Höhe : 60 - 100 cm
- Pro laufenden Meter sind 3- 4 Pflanzen zu setzen.
- Als Durchlaufschutz ist zusätzlich ein an Holzpflöcken befestigter Spanndraht in ca. 50 cm Höhe vorzusehen.
- Mindestens einmal jährlich ist ein Pflegeschnitt durchzuführen.
- Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW

10. Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Gebäude

10.1.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen.

10.1.2 Sind Dachaufbauten vorgesehen, sind diese im einheitlichen Erscheinungbild auf allen Dächern des Doppelhauses / der Hausgruppe zu errichten.

10.1.3 Werden nachträglich Dachaufbauten errichtet, sind diese auf der gartenseitigen Dachfläche auch dann zulässig, wenn die Festsetzungen nach 10.1.2 nicht eingehalten werden kann.

10.1.4 Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen: es ist eine konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

10.2 Fassadengestaltung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 1.1

10.2.1 Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden im Farbspektrum weiß (RAL 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9018, RAL classic) zulässig.

10.2.2 Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

10.2.3 Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien und Farben zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.

10.3 Dachgestaltung

10.3.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit den vorgegebenen Firstrichtungen auszubilden. Die Satteldächer sind mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig.

10.3.2 Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25° auszubilden gemäß vorgegebener Neigungsrichtung (siehe Planeintrag).

10.3.3 Pultdächer können mit einem Gegenpult mit einer maximalen Neigung von 30° errichtet werden. Die Grundfläche des Gegenpultes darf max. 30 % der Gebäudegrundfläche erreichen. Das Gegenpult kann durch ein Flachdach ersetzt werden.

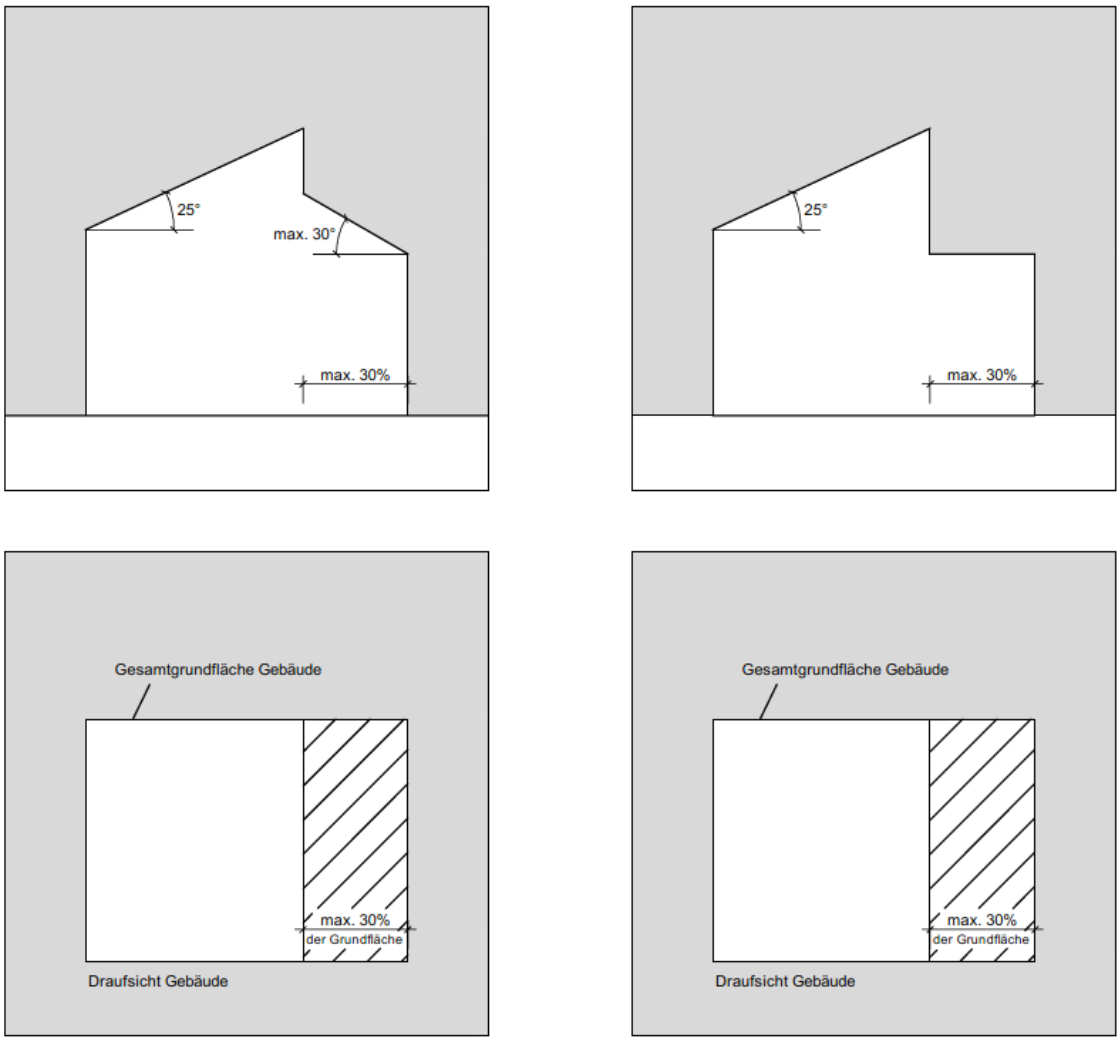


Abb. 4: zulässige Dachneigung bei Pultdächern, Ausbildung des Gegenpultes

10.3.4 Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel, Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig.

10.3.5 Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet.

10.3.6 Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

10.4 Ausrichtung der Gebäude

In Teilbereichen des Plangebietes sind die Gebäude gemäß Planeinschrieb parallel zur Straße auszurichten.

10.5 Dachaufbauten

10.5.1 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten.

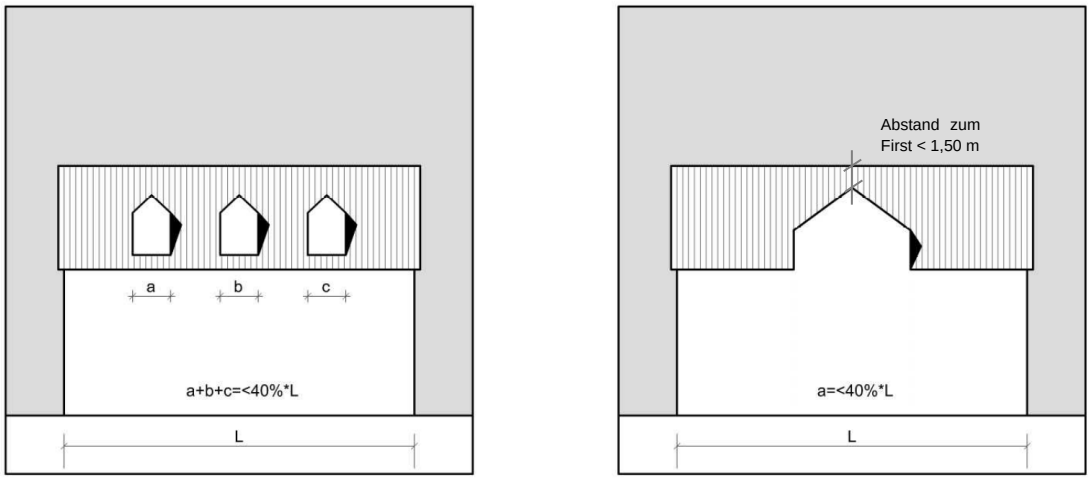


Abb. 5: Beispiele für Dachaufbauten

10.5.2 Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 40 % der betreffenden Gebäudelänge zulässig.

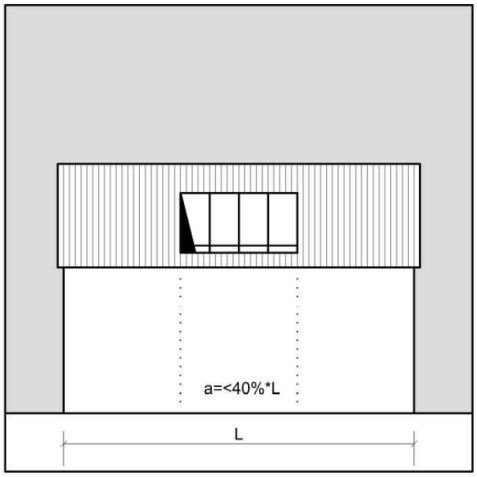


Abb. 6: Beispiel eines Dacheinschnittes

10.5.3 Der obere Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum oberen Abschluss des Daches (First) des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen.

10.5.4 In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

10.5.5 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

10.6 Technische Anlagen

10.6.1 Satellitenanlagen und sonstige Empfangsantennen sind lediglich an der der öffentlichen Erschließung abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Gebäudefassade) anzubringen.

10.6.2 Diese Anlagen unter Nr. 10.6.1 sind auf dem Dach ausnahmsweise nur zulässig, wenn andere technische Lösungen nicht möglich sind oder wenn der gestalterische Gesamteindruck nicht gestört wird. Die Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

10.6.3 Es ist maximal eine Anlage je Gebäude zulässig.

1

11. Werbeanlagen

11.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

11.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

11.1.3 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 m² zulässig.

12. Gestaltung der Freiflächen

12.1 Einfriedungen

12.1.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich (Definition Vorgartenbereich siehe unter Festsetzung 12.2) sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern und Hecken.

12.1.2 An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als ortsübliche Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe und Hecken zulässig. Stützmauern sind zulässig. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und dauerhaft zur Verkehrsfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

12.1.3 Für die Anlage von Hecken gem. Festsetzungen Nr. 12.1.1 und 12.1.2 ist die Pflanzliste unter Festsetzung Nr. 9.1 anzuwenden.

12.2 Gestaltung der Vorgartenbereiche

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und dahinterliegenden vorderen, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien.

Der Anteil der nicht versiegelten Flächen in den Vorgärten der Allgemeinen Wohngebiete **WA 1.1**, **WA 2**, **WA 3** und **WA 5** muss mindestens 30 % betragen.

C. ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch Maßnahmen im Bereich der Sammelkompensationsfläche für Ausgleichsmaßnahmen der EBV GmbH mit Sitz in Hückelhoven am Standort Herzogenrath, Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 1769 (Vorbereich Halde Adolf) in Höhe von 107.526 Ökopunkten nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW", dies entspricht 322.578 Punkten nach dem Bewertungsverfahren "Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen" ("Verfahren Froelich-Sporbeck", LUDWIG, D., 1991).

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb des Geltungsbereiches ist für die Flurstücke 268 und 270 im Landschaftsplan II „Baesweiler – Alsdorf – Mekstein“ der StädteRegion Aachen der Geschützte Landschaftsbestandteil (LB) Nr. 2.4-71 festgesetzt. Ergänzend wird für die textliche Festsetzung LB (Obstwiese) im Landschaftsplan folgende Entwicklungs-, Pflege und Erschließungsmaßnahme B 5.1-58 festgesetzt: „Erhaltung, Ergänzung und Pflege von Streuobstbeständen südlich Merkstein“.

E. HINWEISE

1. Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

   Der Planbereich befindet sich gemäß Informationen der Bezirksregierung Arnsberg in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

2. Grundwasserverhältnisse

   Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18533 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

3. Entwässerung / Hausdrainagen / Keller mit wasserdichter Wanne

   Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde dürfen dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit Abdichtung nach DIN 18533-1 planen und ausführen).

   In der Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Aachen, wird ausgeführt: Nach DIN 18533-1 gilt für nicht dränierte Bauwerke die Wassereinwirkungsklasse W2-E. DIN 18533 regelt die Abdichtung von Bauwerken mit bituminösen Stoffen (ehemals DIN 18195).

   Zudem weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

4. 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.

5. Kampfmittel

Eine Testsondierung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Dennoch ist weiterhin nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beachten.

6. Erdbebenzone / Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundsklasse C-T.

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

In der Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Aachen, wird die Baugrundklasse C-T angegeben.

7. Stellplätze

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten mind. 2 private unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Für folgende Allgemeine Wohngebiete sind Ausnahmen möglich:

Allgemeine Wohngebiete WA 3, 4 und 5 (vorgesehener Bereich für 'Seniorenwohnen'): Die nachzuweisenden 2 Stellplätze pro WE müssen nicht unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Allgemeine Wohngebiete WA 1, 3, 4 und 5: Grundsätzlich sind 2 Stellplätze pro WE nachzuweisen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern aufgrund von Vorschriften der Wohnungsbauförderung ein abweichender Stellplatzschlüssel ausschlaggebend ist oder wenn im Baugenehmigungsverfahren angesichts der angedachten Zielgruppen (z. B. Seniorenwohnungen) schlüssig dargelegt wird, dass ein abweichender Stellplatzschlüssel ausreichend ist.

8. Kriminalpräventation

Es wird auf das kostenfreie Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauprojekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstraße 5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachenerpolizei.nrw.de) hingewiesen.

9. Thermische Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

10. Barrierefreiheit im Straßenraum / Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Zur Erreichung der Barrierefreiheit im Straßenraum wird der Randstein der öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Anschlag von 3 cm über Oberkante Straßenbelag als innere Leitlinie für sehbehinderte oder blinde Menschen vorgesehen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.3) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen.

11. Starkregenereignisse

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein.

12. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Herzogenrath, Rathaus, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Werden Kräne zur Baumaßnahme benötigt, die eine Höhe von 30 Metern überschreiten, sind diese beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Diensteistungen der Bundeswehr unter lufabw1d@bundeswehr.org oder unter 02203-908-3625 anzuzeigen.