Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan III/40
"Knappenstraße"

Textliche Festsetzung

Stadt Herzogenrath

Stadtentwicklung und Umwelt

- Planung -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/40 „Knappenstraße“

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) 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zwingend mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Die GRZ beträgt maximal 0,4.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

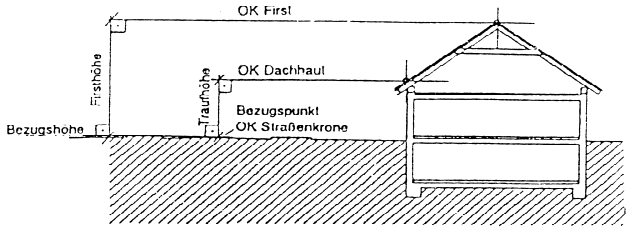
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 (3) Nr. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

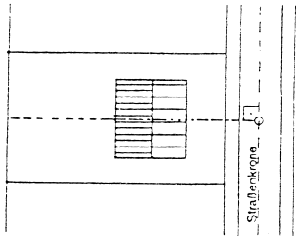
Traufhöhe : TH = 5,70 m bis 6,20 m über EFH

Firsthöhe : FH = 8,70 m bis 9,20 m über EFH

Anbauten mit Satteldach sind gemäß den historischen Vorgaben der Nachbarbebauung auch eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 2,65 m und einer maximalen Firsthöhe von 5,25 m zulässig. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und rückwärtige Anbauten sind auch Flachdächer mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.
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 0,8 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.





1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen (St/Ga) zulässig.

Bei der nördlich an das Baufenster angrenzenden Stellplatzfläche am Ende der Knappenstraße ist der Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume zu beachten. Die Kronentraufbereiche sind im Plan eingezeichnet und von einer Versiegelung freizuhalten.

In den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen sind ebenfalls nur Stellplätze zulässig.

3. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Der entsprechend gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu sichern und langfristig durch Erhaltungsschnitte zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist der Baum gleichartig zu ersetzen.
Die Kronentraufbereiche der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume in der Comeniusstraße sind von einer Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem . § 86 BauO NRW

1. Gebäude

(1) Die vom Straßenraum einsehbaren **Außenwände** sind als Klinkerfassade in rot-braun oder als Putzfassade zu gestalten. Als Grundfarbe für verputzte Fassaden ist die RAL-Farbe Oxidrot Nr. 3009 oder weiß zu verwenden. Eine rote Fassade ist in verschiedenen Abstufungen mit der Farbe Weiß und Mischungen mit dem Farbton Ocker und geringfügigen anderen Beimischungen gemäß der vorliegenden Farbtafel zulässig. Die Farbtafel ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) **Doppelhäuser** sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich einheitliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

2. Dachformen und Eindeckungsmaterialien

(1) Im gesamten Plangebiet sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer parallel zur Knappenstraße verlaufenden Firstrichtung zulässig. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt.

(2) Zusätzlich sind Flachdächer für Gauben, Garagen, Carports, Nebenanlagen und rückwärtige Anbauten zulässig. Bei einer Ausführung als Satteldach kann hier die Firstrichtung auch von der unter Punkt 1 beschriebenen Richtung abweichen.

(3) Dachgauben und Dacheinschnitte 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. Dachaufbauten sind unzulässig.

(4) Die äußere Gestaltung der Dachhaut bei Satteldächern darf nur mit anthrazitfarbenen Dachziegeln ausgeführt werden. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet. Besondere Dacheindeckungen können zugelassen werden, wenn sie zur regenerativen Energiegewinnung notwendig sind.

HINWEISE

1. Stellplätze

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

2. 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.

3. Kampfmittelfunde (Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 05.07.2016)

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. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland (DIN 4149). In dieser DIN sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

5. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath - Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004.

6. Bergbau (Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 05.07.2016)

Die Fläche des Plangebietes kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Konzipierung und Durchführung von Maßnahmen zur Baugrundsicherung obliegen allein dem Bauherrn.