Stadt Herzogenrath

3. Änderung des
Vorhaben- und Erschließungsplanes II/2
"Forensberger Straße"

Textliche Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Die GRZ beträgt maximal 0.4.
Die Traufhöhe darf maximal 6,10 m, die Firsthöhe maximal 10,60 m betragen. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzungslinie des Privatweges im Bereich dieses Baugrundstückes.

Hinweis:

Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut festgelegt. Als Firsthöhe (FH) wird die Höhenlage der oberen Begrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel festgelegt.
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird mit 2 festgesetzt.

3.0 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür im Plan mit Ga/St ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze erforderlich. Ein Stellplatz vor einer Garage wird mit angerechnet.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 86 (4) BauO NW

Die Gebäude sind bezüglich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachneigung, Material, Farbe etc. aufeinander abzustimmen.
Die Dächer sind als Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45° vorzusehen. Für untergeordnete Teile eines Gebäudes oder Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
Für geneigte Dachflächen sind rote bzw. rotbraune Dachziegel sowie Grasdächer zugelassen.
Die Fassadengestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist im wesentlichen einheitlich vorzusehen. In diesem Rahmen sind Holz-, Putz- und Ziegelverkleidungen zulässig.

6.0 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 9 (3) BauGB

Die Höhenlage der privaten Erschließung ist in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.

7.0 Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft bzw. deren Kompensation

Die nachfolgenden Festsetzungen basieren auf dem Grünordnungsplan vom 01. Dezember 1998 zum Vorhaben- und Erschließungsplan, 1. Änderung - Maßnahmen- und Gestaltungsplan Blatt-Nr. 201- 3, der auch der 2. Änderung zugrunde liegt und Bestandteil der Satzungen ist.

7.1 Ausgestaltung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Alle ebenerdigen Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen.

7.2 Gestaltung von Privatgärten gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

In den Privatgärten mit einer nicht überbauten Grundstücksfläche von mehr als 100 m^2 ist jeweils ein Laubbaum 2. Größenordnung oder ein Großstrauch der nachfolgenden Pflanzliste 1 oder ein Obstgehölz (als Halbstamm) zu pflanzen.
Versiegelungen in den Privatgärten sind nur für Wohnterrassen und Sitzplätze, Zugänge, Zufahrten und Fahrradabstellplätze sowie Kleingeräteschuppen zulässig.

Pflanzliste 1 (Gehölze für die Privatgärten):

Bäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB., StU 18-20)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Sorbus Aucuparia	Eberesche

Großstrauch (Mindestpflanzgröße: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 100-150)

Amelanchier Ovalis	Felsenbirne
Buddleia Alternifolia	Schmetterlingsstrauch
Cornus Mas	Kornelkirsche
Corylus Avellana	Haselnuss
Crataegus Monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus Laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Malus Sylvestris	Wildapfel

7.3 Bindungen für Heckenpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Als Abgrenzung der privaten Gärten zueinander und gegenüber der öffentlichen Grünfläche sind einreihige Heckenpflanzungen durchzuführen. Die Hecken müssen an vorhandene Gehölze angepasst werden. Die Höhen der Hecken dürfen max. 180 cm betragen.
Dazu sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste 2 zu verwenden. Die Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu unterhalten.

Pflanzliste 2

Sträucher und Heister (Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 100-150)

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus Sanguinea	Bluthartriegel
Crataegus Monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus Laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus Europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen

7.4 Oberflächenentwässerung gemäß § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB

Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser muss innerhalb der Fläche des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Die Dachwässer können in offenen, flachen Gräben den jeweiligen Versickerungsanlagen zugeleitet werden.

8.0 Lärmschutzmaßnahmen

8.1 Passiver Schallschutz

Die Fassaden der Gebäude sind den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen:

Geschoss	Bereich	Lärmpegelbereich
EG	gesamte Fläche	II
ab 1. OG	15 m breiter Streifen zur Bahn	III
	restliche Fläche	II

Für die Lärmpegelbereiche sind in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Nov. 1989) folgende resultierende Schalldämmmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Mittelungspegel Lm /dB (A)	Erforderliche Schalldämmmaße erf. R'w.res
I	50 bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

9.0 Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -befunde gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) - § 15 ‘Entdeckung von Bodendenkmälern' sowie § 16 ‘Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern'.

9.2 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse R. Für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten sind die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4149 (April 2005) zu ergreifen.

9.3 Boden, Bergbau

Im Abschlussbericht über die durchgeführten Arbeiten zur Erkundung von tagesnahem Altbergbau im Bereich des Plangebietes, die der Stadt Herzogenrath im Abschlussbericht vom Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig am 04.03.2013 vorgelegt wurden, werden in der zusammenfassenden Bewertung an drei Stellen Empfehlungen zur weiteren Berücksichtigung bei den anstehenden Baumaßnahmen ausgesprochen. Im Kaufvertrag zwischen der Stadt Herzogenrath als Eigentümerin der Fläche und dem Käufer des jeweils betroffenen Grundstückes werden die entsprechenden Empfehlungen des Ingenieurbüros aufgenommen.