STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN

II / 8 - 1. Änderung
„Wacholderweg“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 (1) 6 BauGB auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl mitzurechnen sind.

2.2 Die Höhen der Gebäude werden wie folgt festgesetzt:
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt.

2.2.1 Gebäude mit geneigten Dächern:
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe darf max. 3,50 m und die Firsthöhe max. 7.50 m über dem Bezugspunkt betragen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt / Höhenpunkt der Verkehrsfläche, der in der Mitte des Grundstücks angrenzt.

TH	maximale Traufhöhe :	3,50 m über Bezugspunkt
FH	maximale Firsthöhe :	7,50 m über Bezugspunkt

2.2.1.1 Gebäude mit Pultdächern:
Bei einer Pultdachausbildung muss die Gebäudewand unter First in einer Höhe von 3,5 m über BZP um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m zurückspringen.

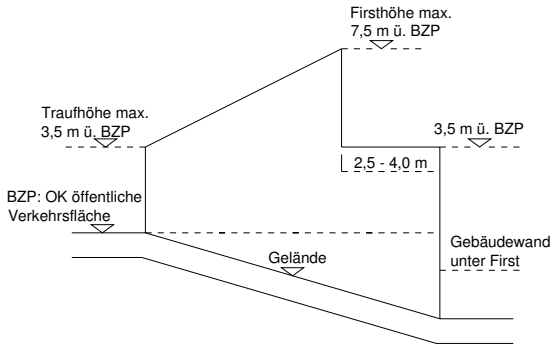
2.2.2 Gebäude mit Flachdächern:
Gebäude mit Flachdach (ohne Staffelgeschoss):

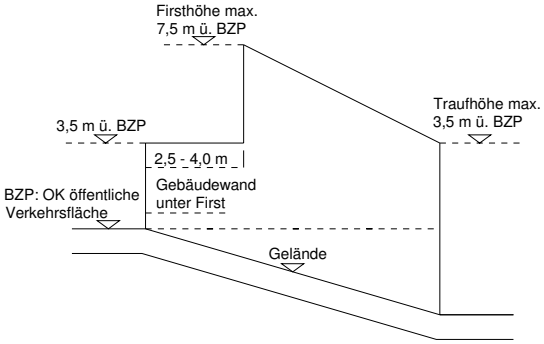
GH	maximale Gebäudehöhe:	3,50 m über Bezugspunkt

Gebäude mit Flachdach mit Staffelgeschoss:

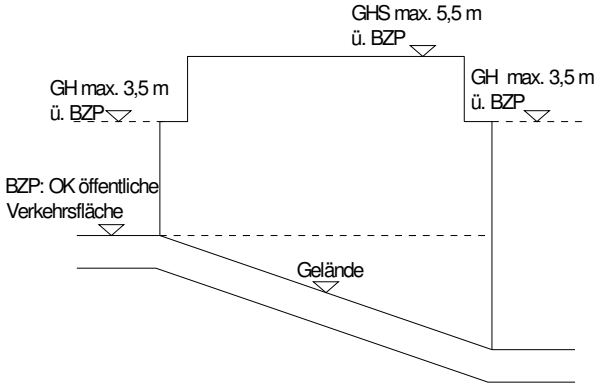
GHS	maximale Gebäudehöhe Staffel:	5,50 m über Bezugspunkt

Mögliche Ausbildungen bei Pultdächern:





Mögliche Ausbildungen bei Flachdächern
einschließlich Staffelgeschoss:



Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Für die reinen Wohngebiete werden Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 qm sowie Garagen und Carports nicht zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze können zusätzlich auch in den jeweils zeichnerisch festgesetzten Flächen errichtet werden.

4. Entwässerung

Die anfallenden Abwässer können über die vorhandene Mischwasserkanalisation entsorgt werden.

5. Kennzeichnung

5.1 Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB

Die Fläche des Plangebietes kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet auch verlassene Grubenbaue aus tages- und oberflächennahem Grundeigentümerbergbau vorhanden sind. Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich von Flözen, die innerhalb der Systemgrenzen nach der theoretischen Gefährdungsabschätzung in die Gefährdungsklasse GK 3 eingestuft wurden. Im Rahmen der Baugenehmigung werden vor Ort-Untersuchungen nicht gefordert. Bohrungen können in diesem Fall jedoch dazu dienen, das beim Bauherrn/Eigentümer verbleibende Restrisiko zu minimieren. Unabhängig davon wird generell seitens der Stadt Herzogenrath eine Abnahme der Baugrubensohle im Hinblick auf Auffälligkeiten durch einen Bergbausachverständigen gefordert. Zur Minimierung des beim Bauherrn/Eigentümer verbleibenden Restrisikos wird darüber hinaus, auch bei nicht auffälligen Begutachtungsergebnissen der Baugrubensohle im Bereich der Gefährdungsklasse GK 3, eine Aussteifung des Baukörpers im Gründungsbereich empfohlen, so dass gewisse Freilagen vom Baukörper ertragen werden können, ohne diesen in seiner Substanz nachhaltig zu schädigen.

6. Hinweise

6.1 Neulasten

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 19.08.2002 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ vom 20.03.2004 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können. Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

6.2 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 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.

6.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R.

6.4 Stellplätze

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

6.5 Kampfmittel

Vor Erteilung der Baugenehmigung ist eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen. Der entsprechende Nachweis ist einzureichen, hierzu ist mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen.