STADT HERZOGENRATH
Textliche Festsetzungen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/12 "Kircheich"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

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

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

1.2.1 WA

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Kennzeichnung WA werden die Höhen der Gebäude wie folgt festgesetzt:

WA :	maximale Traufhöhe :	6,50 m über EFH
	maximale Firsthöhe :	10,50 m über EFH

Die Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Das Straßenniveau wird zur EFH mit maximal – 0,50 m festgesetzt und bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.
Die Trauf- bzw. Firsthöhen sowie das Straßenniveau zur EFH sind Maximalwerte.

1.2.2 WA_1

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Kennzeichnung WA_1 werden die Höhen der Gebäude wie folgt festgesetzt:

WA_1 :	maximale Traufhöhe :	≤ 181,74 üNN
	maximale Firsthöhe :	≤ 185,74 üNN

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes (außen).

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

2. Garagen, Carports, Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Je neu geschaffener Wohneinheit sind 1,5 Garagen / Stellplätze oder Carports auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. Bei der Berechnung der gesamt erforderlichen Stellplätze ist die Zahl gegebenenfalls nach oben aufzurunden. Beim Einfamilien-Doppelhaus kann der 2. Stellplatz auf der Garagenzufahrt angeordnet sein. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,0 m betragen.

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Sie dürfen diese seitlichen Abstandsflächen rückwärtig um maximal 3,0 m überschreiten. Garagen, Carports und Stellplätze sind zudem in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) zulässig.
Carports und Stellplätze dürfen zusätzlich in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien errichtet werden.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb der Schachtschutzbereiche sind Nebenanlagen erst dann zulässig, wenn in Absprache mit einem Bergbausachverständigen besondere Gründungsmaßnahmen getroffen wurden, die die Standsicherheit des Gebäudes nachweisen und gewährleisten, oder die Schächte nach den derzeit geltenden technischen Regeln gesichert werden.

4. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.
Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Wurm. Da dieses Gewässer nur begrenzt leistungsfähig ist, sind gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ vorzusehen. Die Zisternen sind durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.
Alternativ ist eine Rückhaltung über einen Staukanal innerhalb der Erschließungsstraße vorzusehen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine Buchenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der privaten Grünflächen sind die Blutbuchen (Nr. 55, 56 gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan des landschaftspflegerischen Begleitplans) während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen (gemäß DIN 18920) zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Unterhalb der Kronentraufbereiche sind Versiegelungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen ist der Baum (d. h. Kronentraufe + 1,50 m) durch einen Bauzaun zu schützen. Bei Abgängigkeit ist durch Neupflanzungen derselben Art entsprechender Ersatz zu schaffen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist die vorhandene Hecke durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz) verbleibt im Plangebiet ein „ökologisches Defizit“ von 25.114 ÖW. Zum Zwecke des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird für die 8. Änderung des Bebauungsplanes II/12 „Kircheich“ dieses Defizit vom „Öko-Konto Grube Adolf“ abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt spätestens vier Wochen nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 BauO NRW)

1. Gebäude

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

2. Dachformen und Eindeckungsmaterialien

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Dachgaupen und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.

Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachziegel, Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet.
Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

3. Stellplätze und Zufahrten

Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

C. Kennzeichnung

- Ein Teil des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet. Innerhalb dieses Bereiches ist die Begleitung der Ausschachtungsarbeiten und die Abnahme der Baugrube durch einen Bergbausachverständigen erforderlich. Die Ergebnisse sind vom Sachverständigen zu dokumentieren. Eventuell erforderliche Maßnahmen sind zu beachten.

- Die Bereiche, in denen Schachtschutzbereiche in die überbaubaren Flächen hineinragen, werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“, zeichnerisch gekennzeichnet.
  Innerhalb der gekennzeichneten Bereiche ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn entweder in Absprache mit einem Bergbausachverständigen besondere Gründungsmaßnahmen getroffen wurden, die die Standsicherheit des Gebäudes nachweisen und gewährleisten, oder die Schächte nach den derzeit geltenden technischen Regeln gesichert werden. Die zuständige Bergbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

D. Hinweis

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.