Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan II/12

11. Änderung

"Kircheich/Casino"

Textliche Festsetzungen

Stadt Herzogenrath
Stadtentwicklung und Umwelt
- Planung -

Textliche Festsetzungen zur 11. Änderung des Bebauungsplanes II/12 „Kircheich/Casino“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **nicht zulässig**.

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

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Höhen der Gebäude wie folgt festgesetzt:

- III Vollgeschosse	WA1: maximale Gesamtgebäudehöhe (GH):	12,50 m	über EFH
- V Vollgeschosse	WA2: maximale Gesamtgebäudehöhe (GH):	19,50 m	über EFH
- V Vollgeschosse	WA3: maximale Gesamtgebäudehöhe (GH):	19,50 m	über EFH
- III Vollgeschosse	WA4: maximale Gesamtgebäudehöhe (GH):	12,50 m	über EFH
- III Vollgeschosse	WA5: maximale Gesamtgebäudehöhe (GH):	9,50 m	über EFH

Die Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. +0,50 m über 176,00 m NHN festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. +0,50 m über 177,00 m NHN festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe mit max. +0,50 m über 178,00 m NHN festgesetzt.

Ausnahmsweise können untergeordnete Gebäudeteile die zulässigen Gebäudehöhen um max. 1,0 m überschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen gem. § 23 (3) BauNVO die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,50 m durch Balkone oder Altane überschritten werden.

3. Stellplatzanlagen / Parkplätze

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (St) zulässig.

Gem. § 9, Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen die Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 4, die an die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pkt. 5.2) angrenzen, nur dann errichtet werden, wenn die Stellplätze durch eine Schallschutzwand mit der Höhe 2,0 m und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB von der Nachbarbebauung abgeschirmt werden.

Weiterhin dürfen Stellplätze in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien errichtet werden.

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn ihre Oberkante die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreitet.

4. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sind Rückhaltungen auf dem Gelände zulässig (z.B. Staukanal, Zisternen).

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die zum Erhalt gekennzeichneten Bäume während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Wurzel- und Kronenrückschnitte sind von einem Fachunternehmen auszuführen. Bei Abgängigkeit ist durch Neupflanzungen derselben Art entsprechender Ersatz zu schaffen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Wurzel- und Kronenrückschnitte sind von einem Fachunternehmen auszuführen. Bei Abgängigkeit ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

Im Zuge der Baumaßnahme sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die **DIN 18920** „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnehmen“ und **DIN 18916** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau Pflanzen und Pflanzarbeiten“, die **Baumkontrollrichtlinie**, die **ZTV Baumpflege** (Herausgeber: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V. Bonn) und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltung **RAS LG Abschnitt 4** „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten und einzuhalten.

Gem. der oben aufgeführten Richtlinien ist das Versiegeln von Flächen unterhalb einer Baumkrone (Kronentraufbereich) nicht zulässig. Wege, Zufahrten und Stellplätze in den Wurzelbereichen der Bäume sind wassergebunden auszuführen.

Durch geeignete Mittel (Handschachtung, Wurzelvorhang etc.) soll für die mit Schraffur gekennzeichneten Baumbereiche (Nr. 60 und 61 des Baumkatasters) der Eingriff im Kronentrauf- bzw. Wurzelbereich entsprechend der o.g. Richtlinien minimiert werden.

5.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der gekennzeichneten Fläche sind bodenständige Laubgehölze (Schnitthecken) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten stehen zur Auswahl Rotbuche und Weißdorn. Es sind mindestens drei Gehölze je laufenden Meter zweireihig zu pflanzen, Höhe 1,50 – 2,00 m.

B. Kennzeichnungen

1. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit Hinterlassenschaften des oberflächennahen Altbergbaus zu rechnen (Hohlräume, Flöze):

- Innerhalb des Teilbereiches **A** (Gefährdungsklasse 3) ist die Abnahme der Baugruben durch einen Bergbausachverständigen erforderlich. Bei Auffälligkeiten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

- Innerhalb des Teilbereiches **B** (Gefährdungsklasse 2) sind im Falle einer neuen Bebauung weiterführende Untersuchungen und ggf. Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

2. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen möglicher Ausgasungen:

- Innerhalb des Teilbereiches **1** (Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit) ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn entweder in Abstimmung 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.
  Innerhalb der gesamten Schachtschutzbereiche sind Nebenanlagen aus Gründen der Standsicherheit ungeachtet der sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen erst dann zulässig, wenn in Absprache mit einem Bergbausachverständigen

besondere Gründungsmaßnahmen getroffen wurden, die ihre Standsicherheit nachweisen und gewährleisten oder die Schächte nach den derzeit geltenden technischen Regeln gesichert werden.

- Innerhalb des Teilbereiches **2** (Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung) sind im Falle einer Bebauung vorsorglich Flächendrainagen vorzusehen und Ver- und Entsorgungsleitungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen.

C. Hinweise

1. 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.

2. Stollen

Im Norden und Nordosten des Plangebietes, befinden sich der Laurweg-Stollen und der Hoheneich-Stollen. Die Sohle des Laurweg-Stollens liegt auf einem Höhenniveau von rd. 122 m NHN, das Sohlniveau des Hoheneich-Stollens auf rd. 118 m NHN. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Stollen Querschnittsabmessungen von etwa 1,5 x 2,0 m im Allgemeinen nicht überschreiten. Die Standsicherheit der Geländeoberfläche im Hinblick auf Einwirkungen des Laurweg-Stollens und des Hoheneich-Stollens kann als gewährleistet angesehen werden.

3. Luftschutzstollen

Im Norden des Geltungsbereiches, im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche für die Erhaltung der vorhanden Vegetation, befindet sich der Luftschutzstollen Kaiserstraße.

4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3.

5. Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im ehemaligen Kampfgebiet. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.