Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung II/19 „Rumpen“ in Herzogenrath-Kohlscheid :

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) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gem. § 12 (3a) BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer Traufhöhe (TH) von +7.00 m, einer Firsthöhe (FH) von +12.50 m und einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von +0.50 m festgesetzt. Der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt aller Höhen ist die vordere rechte Grundstücksecke mit einer Höhe von 184.35 m über NHN. Die Trauf- und Firsthöhe sowie die EFH zum Bezugspunkt sind Maximalwerte.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung

1.1 Dachformen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig. Die geplante Tiefgarage erhält ein Flachdach. Die Dachflächen der Tiefgarage, die nicht Terrassenflächen sind, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen. Details zur Ausführung der Dachbegrünung sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

1.2 Dachaufbauten

Innerhalb der Satteldachflächen sind Dachaufbauten und -einschnitte in Form von Flachdachgauben bzw. Dachterrassen zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe ¾ der Gesamtlänge der zugehörigen traufseitigen Außenwand nicht überschreiten. Auf den Satteldachflächen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung zulässig.

C. KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet wird gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als “Fläche, unter der der Bergbau umgeht“, gekennzeichnet. Details bzgl. weiterer Vorort-Untersuchungen zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Bebauung des Grundstücks sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland, 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. Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich im ehemaligen Kampfgebiet. Vor Baubeginn sollte eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt werden. Zur Festlegung der Vorgehensweise ist vorab ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD zu vereinbaren. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R.

4. Mutterbodenschutz

Der humose belebte Oberboden des Plangebietes ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwertung zu lagern, und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.