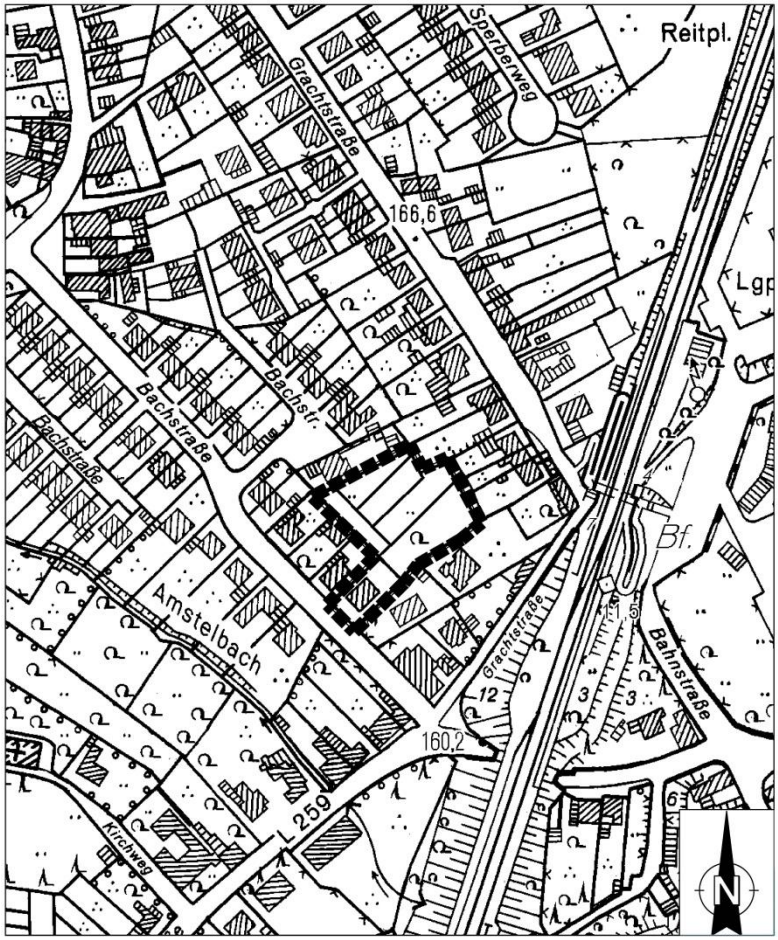
Stadt Herzogenrath

2. Änderung des Bebauungsplanes II/20 “Bachstraße“

Textliche Festsetzungen



STADT HERZOGENRATH
Fachbereich
Stadtentwicklung und Umwelt
- Bauleitplanung -

PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau
Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes II/20 “Bachstraße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Anlagen sowie nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl in den Allgmeinen Wohngebieten (WA): GRZ 0,4

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten (WA): max. II

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 wie folgt festgesetzt:

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt im WA 1 und WA 2:
(EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe)

TH	max. Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Hinweis: Höhe ab EFH 6,50 m)	166,50 m ü.NHN
FH	max. Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Hinweis: Höhe ab EFH 10,50 m)	170,50 m ü.NHN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt im WA 3:

TH	max. Traufhöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Hinweis: Höhe ab EFH 6,50 m)	164,50 m ü.NHN
FH	max. Firsthöhe bei Gebäuden mit geneigten Dächern (Hinweis: Höhe ab EFH 10,50 m)	168,50 m ü.NHN

Definitionen Trauf- und Firsthöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Firsthöhe (FH) ist die gesamte Gebäudehöhe bei geneigten Dächern.

Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Schornsteine).

Bezugspunkt:

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN92.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneineiten sind gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB im WA 1 auf drei Wohneinheiten, in den WA 2 und WA 3 auf zwei Wohneinheiten pro Gebäude- oder Doppelhaushälfte beschränkt.

1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

In den WA 1 und WA 3 wird als offene Bauweise nur Einzelhäuser (E) festgesetzt. Im WA 2 wird als offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser (ED) festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die von der privaten Erschließungsstraße abgewandte rückwärtige Baugrenze im WA 1 sowie die von der Bachstraße abgewandte rückwärtige Baugrenze im WA 3 kann ausnahmsweise durch Terrassen um max. 3,0 m überschritten werden.

Überdachungen von Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen und Stellplatzanlagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen in den Bereichen zwischen Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig. Diese Fläche ist in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig.

3. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit „privat“ gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den gekennzeichneten Bereichen auf den Beikarten zum Schallschutz in der Planzeichnung sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III (Räume für Tagesnutzung) und für den Lärmpegelbereich V (Räume für Nachtnutzung) gemäß DlN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten.

Die genaue Festlegung der Anforderungen der Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen (vgl. Tabellen DIN 4109).

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind zur Südwest- und Nordwestfassade hin zu orientieren. Räume mit Schlaffunktion sind zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

<u>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</u>

Jeweils mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste anzulegen. Es ist mindestens folgende Planzqualität zu verwenden: Heckenpflanzen, 2 x v., m.B., 150-175.

Arten:	
Carpinus betulus	Hainbuche (Qualität: Heckenpfl.,2 x v., m.B., 150-175)
Crataegus monogyna	Weißdorn (Qualität: i. C. 7,5 l, 100-150)
Fagus sylvatica	Rotbuche (Qualität: Heckenpfl., 2 x v., m.B., 150-175)
Ligustrum vulgare	Liguster (Qualität: Solitär, 3 x v., m.B., 125-150)
Qualität:	Kleinbäume, H., 3 x v., mDB., 12 – 14 StU
Gehölzarten:	
Acer campestre ‚Nanum'	Kugel-Feldahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine'	Schmale Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Nana'	Kugelesche
Malus sylvestris in Sorten	Zierapfel
Prunus cerasifera in Sorten	Blutpflaume
Prunus sargentii ‚Rancho'	Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aucuparia 'Edulis'	Essbare Vogelbeere
Sorbus intermedia ‚Brouwers'	Mehlbeere
<u>Alternativ:</u>	Obstbäume im Gartenbereich
Qualität:	Obstbäume, H., 3 x v., mDB., 12 - 14 StU
Apfelsorten, u. a:	Jakob Lebel, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel

Birnensorten, u .a.:	Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne
Kirschen, u. a.:	Büttner Rote Knorpelkirsche, Schattenmorelle, Kassins Frühe
Pflaume, u. a:	Bühler Frühzwetsche, Ortenauer

Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Der im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzte Baum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Er ist bei Abgang nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath (Obstbaum; Hochstamm, Sortierung 18-20, 3xv.) auf dem Grundstück zu ersetzen.

Während der gesamten Baumaßnahme sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), die ZTV Baumpflege (beide herausgegeben Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn), die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltungen RAS LP 4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) und schlussendlich die städtische Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

Gemäß der oben aufgeführten Richtlinien ist u.a. das Versiegeln, Verdichten und Abgraben etc. von Flächen unterhalb einer Baumkrone (Kronentraufbereich + 1,50 m) nicht erlaubt. Um den Baum am sinnvollsten zu schützen, ist es erforderlich, einen geschlossenen und fest im Boden fixierten Bauzaun um den Baum (entlang der Kronentrauflinie + 1,50 m) für die gesamte Dauer der Baumaßnahme aufzustellen.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Doppelhäuser und Hausgruppen / Reihenhäuser müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf-, First- bzw. Gesamtgebäude- und Dachhöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen.

Im WA 1 sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 25° zulässig.
Die pultdachbedingte höhere Hauswand ist bei traufständiger Bauweise zur Straße hin, bei giebelständiger Bauweise nach Nordosten auszurichten.

Im WA 2 und WA 3 sind nur Satteldächer zulässig.

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.

Im Bereich zwischen privater Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze (auch vor Garagen) und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien dürfen keine Wärmepumpen angeordnet werden.

C. Hinweise

1. Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

Bei Baumaßnahmen muss die Baugrubensohle im einwirkungsrelevanten Bereich (Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB in der Planzeichnung) der Flöze von einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO abgenommen werden. Bei Auffälligkeiten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

Dem Bauherrn wird gutachterlich empfohlen, auch bei nicht auffälligem Untersuchungsergebnis den Baukörper im Gründungsbereich so auszusteifen (z.B. bewehrte Platte, bewehrter Gitterrost), dass eine Freilage vom Baukörper von mindestens 2 m zu bemessen ist, damit dieser in seiner Substanz nicht nachhaltig geschädigt wird.

2. Natur und Landschaft

Um die Erhaltung des Bestandsbaumes zu sichern, ist bei Beantragung eines Gebäudes im WA 1 mit einem Keller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Umweltbehörde der Stadt Herzogenrath zu beteiligen.

3. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

4. 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.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundsklasse R.

6. Artenschutz

Im direkten Eingriffsgebiet könnten sich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gimpel und Bluthänfling (Arten der regionalen Roten Liste) sowie von "Allerweltsvogelarten" befinden. Um eine Tötung von Tieren zu verhindern, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar stattfinden.

7. Stellplätze

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind in den allgemeinen Wohngebieten mind. 2 private unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

8. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.