TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes II/41-1. Änderung "An Vieslapp"

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 22 BauNVO sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 4,0 m und die maximale Firsthöhe auf 7,5 m festgesetzt.
Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung vom 24.10.2000 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Westlich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff und ist spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen mit der LÖBF-Naturschutzrasenmischung N 1 einzusäen sowie mit hochstämmigen Obstgehölzen in je 12 m Abstand zu bepflanzen. Die Rasenfläche ist regelmäßig zu mähen oder zu beweiden. An den Obstgehölzen ist in den ersten 10 Jahren ein- bis zweimal jährlich ein Erziehungsschnitt, danach regelmäßig ein Pflegeschnitt vorzunehmen.
Für die Freiflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird keine Pflanzbindung vorgeschrieben.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1)14 BauGB

Das hydrogeologische Gutachten vom 16.10.2000 (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht sinnvoll, da der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Errichtung und dauerhaften Unterhaltung einer betriebssicheren Versickerungsanlage bei den vorliegenden Bodenverhältnissen unverhältnismäßig hoch ist. Eine ortsnahe Einleitung ist aufgrund der großen Entfernung von ca. 500 m bis über 1.000 m, je nach Streckenführung zum nächsten Vorfluter ebenfalls auszuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist aus diesen Gründen gemäß § 51 a Abs. 4 LWG dem vorhandenen Kanalisationsnetz (Mischwasserkanal) zuzuführen. Der Planbereich liegt im Einzugsbereich des Gewässers Amstelbach. Da dieses Gewässer nur begrenzt leistungsfähig ist, sind gem. § 9 (1) 14 BauGB dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen auf den Privatgrundstücken für den Hochwasserschutz vorzusehen. Die Größe der Zisternen und die zulässige Einleitungsmenge in das Kanalisationsnetz ist mit dem FB 4 - Bau- und Betrieb der Stadt Herzogenrath abzustimmen.

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

Unter der Fläche des Plangebietes geht der Bergbau um.
Da im Plangebiet verlassene Grubenbaue aus oberflächennahem Grundeigentümerbergbau vorhanden sind, wurden seitens der Stadt Herzogenrath Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes beauftragt die vor Rechtkraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden.

Wenn der Schachtkopf des Förderschachtes in den Druckausbreitungsbereich von Gebäudefundamenten oder anderen Lasten zu liegen kommt, ist seitens des Bauherrn ein erneuter Standsicherheitsnachweis zu

führen.
Die Nachfülleinrichtung sowie die Gasabführungsleitung des Förderschachtes dürfen nicht überbaut werden und müssen ständig zugänglich bleiben.
Die Bebauung der Ausgasungsschutzzone (Umkreis mit Radius r = 20 m) ist nur mit einer entsprechend ausgelegten Gasdrainage unter der Gebäudegründung des gesamten Gebäudes zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die Schutzzone nur von Teilen des Gebäudes tangiert wird.
Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen über den Schacht ist nicht gestattet, durch die Schachtschutzzone nur in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren.

Im Plangebiet wurden zwei weitere Schachtschutzzonen Schacht 077 und 078, die von jeder Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet.

1. Hinweis zum Planinhalt: Neulasten gem. §§ 2, 3, 7 und 19 g/h WHG

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 Wasserhaushaltgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ vom 12.08.1993 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.

2. Hinweis zum Planinhalt: Belange der Bodendenkmalpflege

In Fällen von Planungen, deren Geltungsbereiche archäologische Elemente enthalten oder die dichter als 100 m an archäologische Elemente angrenzen, ist zur Abklärung der bodendenkmalpflegerischen Belange Rücksprache mit dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Abteilung Denkmalschutz/Archiv, Tel.: 0228/9834-184, -186, Edenicher Str. 113, 53115 Bonn erforderlich. Bodeneingriffe in den Schutzbereich bedürfen der Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sowie der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde. Auf § 9 (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) und § 11 (Schutz der Bodendenkmäler) Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.