# STADT HERZOGENRATH
# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan II/56 "Ringstraße"

## 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.

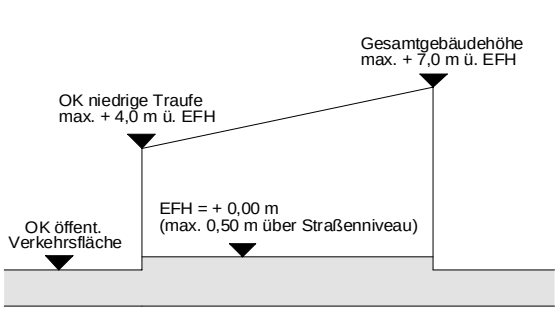
Die Zahl der Wohneinheiten wird gem. § 9 (1) 6 BauGB auf 2 je Gebäude beschränkt.

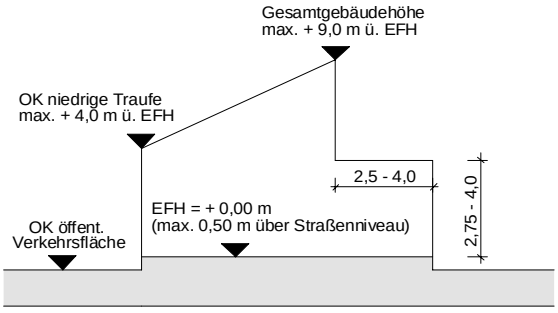
### 1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

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

| | | |
|---|---|---|
| WA : | maximale Traufhöhe : | TH = 4,00 m über EFH |
| | maximale Firsthöhe : | FH = 9,00 m über EFH |
| | maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern: | GH = 6,50 m über EFH |

Regelungen für Gebäude mit Pultdächern:
Bei einer Pultdachausbildung darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 4,0 m über EFH und die gesamte Gebäudehöhe 9,0 m über EFH (s.u.) nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über 7,0 m (Höhe zwischen EFH und Schnittpunkt OK Dachhaut außen), müssen in einer Höhe zwischen 2.75 m und 4 m (über EFH) um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m zurückspringen.
Mögliche Ausbildungen bei Pultdächern:




Die Höhenangaben beziehen sich auf die 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-, First- und Gesamtgebäudehöhen sowie das Straßenniveau zur EFH sind Maximalwerte.

### 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 2 Garagen / Stellplätze oder Carports auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. 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 zulässig. Sie dürfen die Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.

Garagen, Carports, Stellplätze sind in den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) zulässig.

Carports und Stellplätze dürfen in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien sowie in der gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (St) errichtet werden.

Garagen und Carports sind nicht zulässig, wenn der restliche seitliche Abstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt.

## 3. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation in der Hoheneichstraße zuzuführen. Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses sind dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ je Einfamilienhaus vorzusehen. Die Zisternen sind durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

## 4. Grünordnerische Festsetzungen

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 5 Einzelbäume der Artenliste (s. Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind entlang des Straßenverkehrsrandes 4 Einzelbäume der Artenliste (s. Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist der bestehende Ahorn (gem. Eingriffs-/ Ausgleichsplan) 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.

### 5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das verbleibende Defizit in Höhe von **3.759,3** Ökologischen Werteinheiten wird von dem vorhandenen Ausgleichsflächenpool der Stadt Herzogenrath „Kulisse Nr. 3“ abgerechnet.
Es handelt sich um die Grundstücke:

- Gemarkung Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54

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

### 1. Gebäude

Doppelhäuser sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf-, First- bzw. Gesamtgebäudehöhe 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 Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig sind.
Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad erhalten.

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.

## C. Kennzeichnung

Ein Teil des Plangebietes wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umging“ gekennzeichnet.

## 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.

Anhang

**ARTENLISTE AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN I – Herzogenrath / Würselen:**
**Bäume**

Pflanzgruppe 2:
Feldahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche

Pflanzgruppe 3:
Sandbirke, Hainbuche, Buche, Aspe, Vogelkirche, Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Winterlinde

Pflanzgruppe 4:
Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Buche, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Feldulme
Bemerkung: Ulmensterben, vorerst nicht pflanzen

Pflanzqualität:
Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm