Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan II/58
“Erweiterung Finkenstraße“

Textliche Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss

November 2016

STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan II/58 “Erweiterung Finkenstraße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO in den 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.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten: GRZ 0,4

Gem. § 19 (4), Satz 3, BauNVO wird bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten nicht mitzurechnen sind, wenn die Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt wird.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 6 ist I Vollgeschoss als Höchstmaß zulässig in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 sind II Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zulässig.

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

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, der unten stehend definiert ist.

WA 1, WA 2, WA 4, WA 6:	TH	maximale Traufhöhe:	4,00 m über EFH
WA 1, WA 2, WA 4, WA 6:	FH	maximale Firsthöhe: :	10,00 m über EFH
WA 3, WA 5:	GH	maximale Gebäudehöhe:	6,50 m über EFH

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

Definition Bezugspunkt:
Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,5m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen bei Flachdächern dürfen durch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung um max. 2,0 m überschritten werden.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude / Doppelhaushälfte beschränkt.

1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen (von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gesehen) um max. 3 m ist zulässig für Gebäudeteile die überwiegend offen oder verglast und eingeschossig sind (Wintergärten, Terrassenüberdachungen). In diesem Fall darf die gesamte Bautiefe der geplanten Bebauung 16,50 m nicht überschreiten und in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 5 muss der Abstand zur rückwärtigen Nachbargrenze mind. 8.0 m betragen.

2.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 23 (5) Bau NVO mit einer Grundfläche von mehr als 12 qm nicht zulässig.

Gem. § 23 (3) BauNVO sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Sie dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um max. 3.0 m überschreiten.

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

3. Bestimmung der Geländeoberfläche

Als Geländeoberfläche im Sinne des §2 Abs. 4 BauO NRW wird der Bezugspunkt in der maßgeblichen Erschließungsstraße entsprechend 1.2 festgelegt.

4. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal, das Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Eine gezielte Versickerung größerer Wassermengen wie Dachwasser ist nicht möglich. Eine gezielte Versickerung von Wasser aus Bauwerksdränagen kann nach einer grundstücks- und projektbezogenen Bodenuntersuchung im Einzelfall zugelassen werden. Eine gezielte Versickerung von kleineren versiegelten Flächen wie Terrassen, Haus- und PKW-Garagenzugängen / -zufahrten ist in der tieferen Schicht 3, die aus Sanden und Kiesen besteht, möglich. Der geotechnische Bericht von Kramm Ingenieure vom 12.06.2015 ist zu beachten.

Eine ungezielte Versickerung (z.B. Dränpflaster) ist in den oberflächennahen Bodenschichten möglich.

5. Festsetzungen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

Anlage einer Schnitthecke in den Gärten der WA-Fläche / Flächen 1, 2, 3 und 4

Im Bereich der im Eingriffs-/Ausgleichsplan mit 1, 2, 3 und 4 gekennzeichneten Flächen sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt Schnitthecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze je lfdm zu pflanzen. Im Bereich der Fläche 1 (entlang der Obstwiese) ist eine Mindesthöhe der Schnitthecke von 2 m zu gewährleisten.
Die Umsetzung erfolgt im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Öffentlichen Grünfläche / Fläche 5 und Spielplatz

Im Bereich der im Eingriffs-/Ausgleichsplan mit 5 gekennzeichneten Fläche und im Bereich des Spielplatzes werden zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas jeweils 3 Einzelbäume der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Einzelbäume werden mit einem Pfahldreibock gesichert.
Die Pflanzbeete werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Bodendecker bepflanzt.
Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 24 Einzelbäume der Artenliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Einzelbäume werden mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz gesichert.
Die Pflanzbeete werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Bodendecker bepflanzt.
Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatnaus
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Artenliste 2:

Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

5.2 Umgrenzen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 5 (4) und § 9 (6) BauGB (Artenschutz)

Entlang der gekennzeichneten Grundstücksgrenze zur Obstwiese ist während der gesamten Bauphase ein sichtundurchlässiger Bauzaun mit 2 Meter Höhe zu errichten.

5.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

- Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.
- Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Vegetationsbestände, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.
- Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.
- Oberboden ist gemäß DIN 18915 abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.
- Der Boden ist während der Bauzeit gemäß DIN 18915 durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind im Bereich von Vegetationsflächen die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.
- Es sind natürliche Schüttgüter einzusetzen

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NW)

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

Bei Satteldächern wird die Hauptfirstrichtung zeichnerisch festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45°. Pultdächer sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Giebelaufbauten sind nur mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° und einer Gesamthöhe von max. 6,50 über EFH auf max. 65% der Hausbreite zulässig. Für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile sind in den allgemeinen Wohngebieten Flachdächer zulässig.

Die der Straße zugewandten Fassaden der II-geschossigen Häuser mit Flachdach sind derart zu gestalten, dass die (einheitliche) Traufe der gegenüber liegenden Satteldachhäuser deutlich aufgenommen wird und als Fassadengliederung erkennbar ist.

Für die äußere Gestaltung der Dachhaut der Satteldächer 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 öffentlicher 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. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 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. Geologie

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.
Die Gemarkung Kohlscheid ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.
Der Sachverständige für Geotechnik gibt aus örtlicher Baugrunderkundung die Baugrundklasse C an.

3. Stellplätze

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

4. Neulasten

Bei Anlagen und Anlagenteilen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, ist entsprechend § 62 (Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986) geändert, zu beachten.

5. Altlasten

Altlasten-Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Bergwerksfeld Steinkohle und Eisenerz, Bodenschätze

Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neulaurweg“ im Eigentum der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, liegt, sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“ zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH in Kassel.

7. Bergbau

Die Positivkarte zum Altbergbau der Stadt Herzogenrath weist das gesamte Plangebiet als Fläche ohne Restriktionen in Hinsicht auf tages- und oberflächennahen Altbergbau aus.

8. Kampfmittel

Auf der Fläche des Baugebietes erfolgte die Räumung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst, bei der keine Kampfmittel geborgen wurden. Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.