TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan I/9 „Am Schürhof“

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 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden im Mischgebiet (MI) die i. S. d. § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die i. S. d. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes ausgeschlossen.

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

1.2.1

Maximal zweigeschossige Gebäude Am Schürhof (Planung mit GRZ 0,4):

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der entsprechenden Festsetzung in der Planzeichnung. (Die Höhenangaben sind auf NN bezogen.)

1.2.2

Die sonstigen Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke bzw. der Fußwegedecke bei einer separaten Fußwegeerschließung, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen parallel zum First verlaufenden Straßenbegrenzungslinie bzw. Baulinie / Baugrenze befindet.

Maximal dreigeschossige Gebäude:

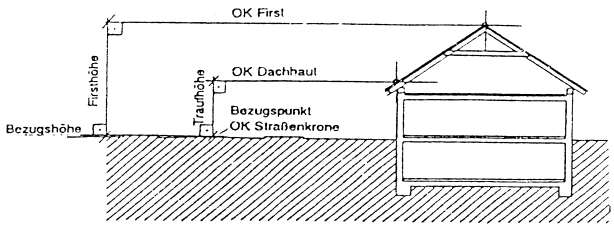
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 9,5 m und die maximale Firsthöhe auf 13,5 m festgesetzt.

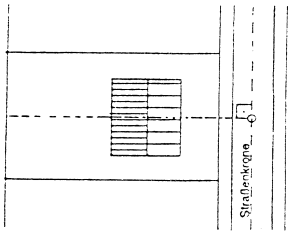
Maximal zweigeschossige Gebäude Am Schürhof (Bestand mit GRZ 0,6):

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 6 m und die maximale Firsthöhe auf 11 m festgesetzt.

Eingeschossige Gebäude:

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 4 m und die maximale Firsthöhe auf 8,5 m festgesetzt.





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

Garagen, Stellplätze, Carports und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den jeweils hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die als GFL a, b, c, d festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zugunsten der Allgemeinheit, der Stadt Herzogenrath, der Versorgungsträger und der Anlieger belastet.
Die als GFL b, c, d festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zugunsten der Stadt Herzogenrath, der Versorgungsträger und der Anlieger belastet.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Der externe Ausgleich für das gesamte Plangebiet I/9 „Am Schürhof“ in Höhe von 8.902 Ökopunkten wird innerhalb der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen.

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

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Rahmen von Bauanträgen/-anzeigen zu regeln und nachzuweisen. Sofern Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen wird, sind Schachtanlagen aus Grundwasserschutzgründen auszuschließen.

6. Brauchwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

Je Neubauvorhaben ist eine 6,0 m^3 große Brauchwasser-/Rückhaltezisterne zu errichten.

7. Bodendenkmalpflege gem. § 9 (6) BauGB

Bei Neubauvorhaben auf den Flurstücken 113, 115, 116 und 200 der Flur 25 sind Erdarbeiten nur unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma zulässig.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der geschichtlichen Bedeutung mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 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. Kampfmittelräumung

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

GESTALTUNGSSATZUNG

zum Bebauungsplan I/9 „Am Schürhof“
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. <u>Gebäude und Kubatur</u>

- die Erdgeschossfußbodenhöhen der an der Stadtmauer geplanten Bebauung (GRZ 0,4) müssen unterhalb der Oberkante Stadtmauer liegen; die Giebelwände zur Straße Am Schürhof müssen symmetrisch sein und dürfen eine Breite von 10 m nicht überschreiten; innerhalb der Baukörper sind Versprünge möglich

Fassadengliederung

- alle Geschosse müssen in ihrem Material, ihrer Farbe und ihrer Gestaltung eine Einheit bilden
- die Auswahl an Fassadenmaterialien und –farben ist zu begrenzen – es ist ein Grundmaterial in einer Farbe zu verwenden
- Neubebauung (GRZ 0,4): es sind verputzte Fassadenflächen mit der Grundfarbe weiß und Klinker in rotbraun zu verwenden

Dachlandschaft

- bei der maximal II- und III-geschossig festgesetzten Bebauung sind nur Satteldächer zulässig. Die Dächer sind entsprechend der zeichnerischen Firstdarstellung zu gestalten. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. textliche Festsetzungen). Die Dachneigungen sind auf 30 bis 45 Grad beschränkt. Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile zulässig
- bei der I-geschossig festgesetzten Bebauung sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig
- zulässige Dachaufbauten müssen sich der Dachlandschaft unterordnen – infrage kommen nur Dacherker (Zwerchhaus) oder Gaupen
- Dachaufbauten müssen sich in ihrer Lage und ihrer Proportion auf die Fassade beziehen
- Dachgaupen müssen in gleicher Höhe angebracht sein – es ist nur eine horizontale Reihe erwünscht
- Neubebauung (GRZ 0,4): Dachgaupen dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.
- hochglänzende Dachziegel sind nicht gestattet

2. <u>Private Freiflächen, Stellplätze und Einfriedungen</u>

- private Vorgärten und der öffentlich zugängliche Raum des Erschließungsweges dürfen nicht durch Einfriedungen getrennt werden
- Stellplätze sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen

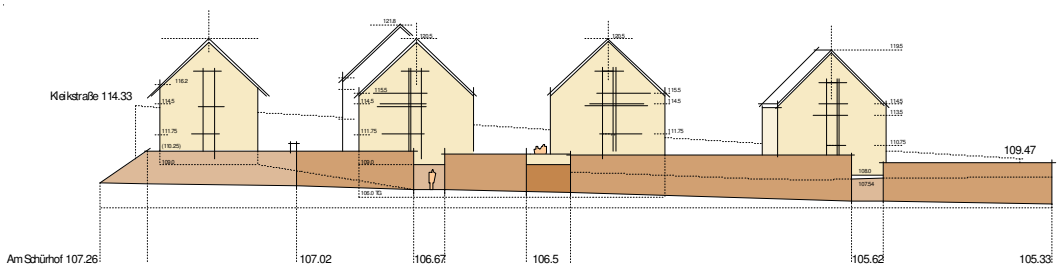
ERLÄUTERUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 86 BauO NRW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt. Entscheidend für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier ist ein einheitliches Erscheinungsbild.
Die getroffenen Gestaltungsauflagen sind für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans. Durch die Festsetzungen der für Herzogenrath typischen Bauweisen, Baukörperstellungen und Materialien sollen Beeinträchtigungen durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen werden und ein einheitliches Bild der bestehenden und geplanten Bebauung auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden entstehen.

Neubebauung:
Die denkmalgeschützte Stadtmauer erfordert es, an jede angrenzende Bebauung einen besonders hohen Qualitätsanspruch zu stellen.
Dieser Anspruch muss in zwei Ebenen erfüllt werden; für die Bauten selbst, die einen eigenen, der Entstehungszeit angemessenen Stil pflegen und damit auf jede historisierende Sprache verzichten sollen; und in der Wirkung der Neubebauung auf die Stadtmauer. Die Bebauung soll nicht in Konkurrenz zu dem

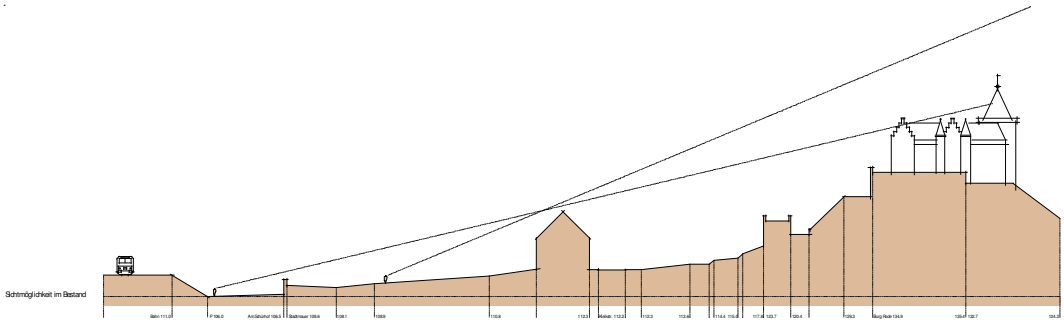
noch erhaltenen geschichtlichen Zeugnis treten, sondern dessen Wirkung vielmehr unterstreichen. Der von der Denkmalpflege geforderte Mindestabstand von 10 Metern unterstützt diese Absicht. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Sichtbeziehungen zur Burg erfolgt zudem die Verringerung der Breiten der Giebelseiten auf 10 m.

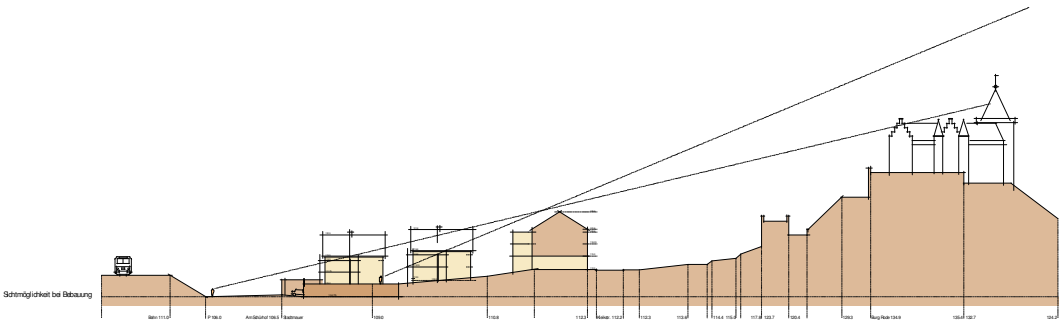
Daneben entscheiden die Anordnung der Baukörper und deren Kubatur über das Verhältnis von Stadtmauer und Neubebauung. Die vorgeschlagene Giebelständigkeit steht daher in bewusstem Kontrast zur großteils geschlossenen Mauer.



Giebelständigkeit

Sie kommt aber nur dann zur Geltung, wenn gemeinsame Proportionen die Gebäude miteinander verbinden. Sie sollten auch nicht versuchen, sich gegenseitig in ihrer Gestaltung zu übertrumpfen. Hier wäre eine gemeinsame aufeinander abgestimmte Gestaltung wünschenswert. Die Festsetzungen gelten entsprechend als Mindeststandards.





Herzogenrath, den 4. Oktober 2006

gez. Zimmermann

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)