STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes I/23 „Erkensmühle/Broichbachtal“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die folgenden Anlagen:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO)

innerhalb des Mischgebietes **nicht zulässig**.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Die zulässigen Gebäudehöhen sind als Höchstmaße im Bebauungsplan festgesetzt (GHmax.). Für geneigte Dächer wird als GHmax. 120,50 m ü. NHN, für Flachdächer wird als GHmax. 117,00 m ü. NHN festgesetzt.

Südlich der Straße Erkensmühle wird in der als eingeschossig festgesetzten überbaubaren Fläche als zulässige maximale Gebäudehöhe GHmax. 111,50 m ü. NHN festgesetzt.

Definition Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei geneigten Dächern durch den höchsten Punkt des Firstes bzw. bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika über dem Bezugspunkt.

Die Überschreitung der im Plan eingetragenen höchsten Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden (z.B. Antennen, Aufzüge (Technikaufbauten), Schornsteine).

Bezugspunkt:

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

1.3 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl. Geschoßfläche gem. § 20 BauNVO i.V.m.§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Kellergeschosse, auch wenn sie nicht zu den Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 1 BauNVO zählen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Bestehende Kellergeschosse bleiben von dieser Regelung unberührt.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als privat festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ entlang der sogenannten „Rosenallee“ sind in wassergebundener Decke oder in einer anderen, Niederschlagswasser durchlässigen Form herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zulässig.

3. 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 zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche mit Ausnahme von baulichen Nebenanlagen zum Unterstellen von Fahrrädern unzulässig.

4. Flächen für die Regelung des Wasserabfluss gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen muss separat gesammelt und einem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden. Diese Einleitung bedarf der Erlaubnis der StädteRegion Aachen nach vorheriger Abstimmung mit dem Fachbereich 4 – Bau und Betrieb – der Stadt Herzogenrath.

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

Die mit „privat“ gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ – Rosenallee – sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger festgesetzt.

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

An der unmittelbar an der Rosenallee liegenden Nordfassade sind, sollten sich an dieser Nordseite schutzbedürftige Räume (Wohnzimmer, Schlafräume sowie Kinderzimmer) befinden, sind Fenster, die geöffnet werden können, nicht zulässig. Die Fenster sind mit integrierten schallgedämmten Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensterunab-hängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung: Die Stellplatzüberdachung ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedum-Sprossensaat RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden. Vegetationstragschicht mindestens 10 cm.

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

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

B. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Die sonstigen Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können (ökologisches Defizit von -5.996 ökologischen Werteinheiten (ÖW)), werden über das Öko-Konto der EBV GmbH abgerechnet.

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutz

Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind im Landschaftsplan I – Herzogenrath / Würselen – 3. Änderung vom 28.02.2005 als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-4 „Unteres Broichbachtal“ gem. § 26 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG i.V.m. § 21 Landschaftsgesetz - LG NRW festgesetzt und werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Gewässerrandstreifen

Entlang des Broicher Baches wird ab nördlicher oberer Böschungskante ein Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i.V.m. § 90a Abs. 4 Landeswassergesetz - LWG NRW in einer Breite von 5 m nachrichtlich übernommen. Im westlichen Bereich des Flurstückes 356 wird der Gewässerrandstreifen auf 3,5 m reduziert. Diese Reduzierung wird im östlichen Bereich des Flurstückes im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

D. Hinweise

1. Baugrundverhältnisse

Wegen der schwierigen Baugrundverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung spezielle bauliche Maßnahmen erforderlich, die im Genehmigungsverfahren abzustimmen sind. Um die Aushubtiefen möglichst gering zu halten, sind Kellergeschosse gem. textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW empfiehlt die Einschaltung eines Sachverständigen für Geotechnik.

Nachfolgende Bauvorschriften sind besonders zu beachten:

- DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“,
- DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

2. 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.

3. 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.

Abweichend hierzu hat mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vor Erdeingriffen im südlichen Plangebiet (Bereich der Feuerwache – Flächen für den Gemeinbedarf), frühzeitig eine Abstimmung zu erfolgen.

4. Kampfmittel

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im ehemaligen Kampfgebiet. Vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung ist eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen und der entsprechende Nachweis einzureichen. Hierzu ist mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3.

6. Artenschutz

Im Bereich des südlich der Straße Erkensmühle festgesetzten Mischgebiets mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarage (GGa)“ ist während der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.