STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan I/24
2. Änderung

„Ruifer Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Mai 2013

Textliche Festsetzungen
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24
"Ruifer Straße"

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Die maximalen Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO entsprechend Einschrieb in den Baufenstern über dem jeweils angegebenen Bezugspunkt (BZH) festgesetzt.
Innerhalb der WA 1 und WA 2 wird eine Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von maximal 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.
Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen und dem Bezugspunkt.
Innerhalb des MI 1 beziehen sich die Höhenangaben auf den Bezugspunkt, der im Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten oder vorhandenen Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) mit der Grenze der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche liegt. Die Höhe des Bezugspunktes ist durch Interpolation angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.
Bei Flachdächern innerhalb des WA 2 und des MI 1 darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 1,00 m überschreiten. Oberhalb der Traufhöhe darf ein Staffelgeschoss gemäß Definition der BauO NRW realisiert werden.

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des WA 1 kann gemäß festgesetzter abweichender Bauweise (abw.) mit Einzelhäusern entweder mit einseitiger Grenzbebauung jeweils an der östlichen Grundstücksgrenze ohne eigenen Grenzabstand oder mit Grenzabstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze können zusätzlich in dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachter seitlicher Verlängerung errichtet werden.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle bestehenden Gehölze, insbesondere bei Baumaßnahmen, durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Kronenrückschnitte, insbesondere zur Gewährleistung der Sicherheit, sind zulässig und von einem Fachunternehmen auszuführen. Rückschnitte und Fällungen, die im Rahmen der Errichtung der Lärmschutzwände notwendig werden, sind ebenfalls zulässig.
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und DIN 18916 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau Pflanzen und Pflanzarbeiten', die Baumkontrollrichtlinie, die ZTV Baumpflege und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltung RAS LG Abschnitt 4 ‚Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten und einzuhalten.
In den Verkehrsflächen, die unmittelbar an die mit A gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern grenzen, sind Stellplätze und Flächen für Fußwege im Kronentraufbereich von Bäumen wassergebunden auszuführen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über der Straßenoberfläche der Bardenberger Straße und der Parkplatzzufahrt bzw. über der befestigten Oberfläche des unmittelbar angrenzenden Parkplatzes anzulegen. Die Lärmschutzwände müssen nachweislich eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen. Zwischen- und Endpfosten dürfen nicht unmittelbar vor Stämmen großkroniger Bäume errichtet werden. Die mit 2 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist straßenseitig zu begrünen.

Innerhalb des mit 3 gekennzeichneten Bereiches für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Außenbauteile der Fassaden in den Obergeschossen derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für den jeweils angegebenen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 eingehalten wird. Aufenthaltsräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
III	≥ 35	≥ 30
IV	≥ 40	≥ 35
V	≥ 45	≥ 40

Innerhalb des mit 4 gekennzeichneten Bereichs für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in allen Geschossen nur zwangsbelüftete Fenster zulässig.

Innerhalb des mit 5 gekennzeichneten Bereichs für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in den Obergeschossen nur zwangsbelüftete Fenster zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NRW)

1. Dächer

1.1 Innerhalb des WA 2 und des MI 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.2 Innerhalb des WA 1 und des MI 2 sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nur über maximal 50 % der Dachfläche je Dachseite, gemessen jeweils auf der Dachoberfläche, zulässig. Dachaufbauten müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen.

1.4 Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Doppelhäuser

Dachneigungen und Materialien der Dacheindeckung und der Außenwände sind bei Doppelhaushälften identisch auszubilden. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen oder als Zäune in Verbindung mit Hecken vorzunehmen. Dabei sind folgende Straucharten zu verwenden:

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyracantha div.	Feuerdorn-Arten
Prunus spinosa	Schlehe

C Hinweise

1. 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.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und der geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zur DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

3. Stellplätze

Im Rahmen des Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mindestens 2 private Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb der WA 1 und WA 2 nachzuweisen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist einer Regenwasserrückhaltung nördlich des Plangebietes zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann generell in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

5. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über verliehenen Bergwerksfeldern. Durch den Grubenwasseranstieg sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen.