Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/ 37 - D –„Raderfeld“

Offenlageexemplar mit Ergänzungen zum Satzungsbeschluss

Entwurf Bauleitplanung Stand Jan. 2009

STADT HERZOGENRATH
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. I / 37
- Raderfeld Teil D -

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

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.

Ausnahmsweise sind Mobilfunkanlagen im allgemeinen Wohngebiet als nicht störende gewerbliche Anlage zulässig, wenn durch ihre optischen Auswirkungen eine Störung des Gebietscharakters nicht erfolgt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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 einen Bezugspunkt.

TH	maximale Traufhöhe :	6,50 m über Bezugspunkt
FH	maximale Firsthöhe :	10,00 m über Bezugspunkt

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe darf max. 6,50 m und die Firsthöhe max. 10.00 m über dem Bezugspunkt betragen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt / mittlere Höhenlage über NN der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche.

Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind Maximalwerte und dürfen um maximal 0,50 m unterschritten werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ein überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 4 m auf einer Länge von insgesamt bis zu 6 m kann ausnahmsweise mit Gebäudeteilen, die überwiegend verglast sind, zugelassen werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 qm nicht zulässig.

2. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Wurm. Da dieses Gewässer nur begrenzt leistungsfähig ist, sind gem. 9 (1) 14 BauGB zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ vorzusehen. Die Zisternen sind durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

3. Grünordnerische Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück jeweils ein heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 oder ein Hochstamm-Obstbaum nach Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

Dachformen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

C. Hinweise

1. Neulasten

Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ vom 12.08.1993 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können. Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlass der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

2. 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.

3. Geologie

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

4. Stellplätze

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mind. 2 private Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das zum Bebauungsplanverfahren I/37 vorgelegte hydrogeologische Gutachten (Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 19.05.2004) hat ergeben, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist. Die aus hydraulischen Gründen notwendige Rückhaltung soll dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen. Der obligatorische Einbau von Brauchwasserzisternen mit ständig vorzuhaltender Rückhaltekapazität auf allen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Mindestgröße der Zisternen beträgt 6000 l, dies entspricht 120 qm angeschlossener Fläche. Darüber hinaus sind die Zisternen so zu dimensionieren, dass ein Volumen von 50 l/m² angeschlossener Fläche aufgenommen werden kann.

Anhang

ARTENLISTE 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Heister, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw. Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

ARTENLISTE 2: Obstbäume

Malus domestica in Sorten — Kultur-Apfel:
- Goldparmäne
- Rheinischer Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Rheinischer Winterrambur
- Rote Sternrenette
- Ontario
- Boskoop
- Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm

Prunus domestica in Sorten — Kultur-Pflaume / Kultur-Kirsche:
- Deutsche Hauszwetschge
- Ontariopflaume
- Große grüne Reneclode
- Nancy-Mirabelle
- Schattenmorelle
- Große schwarze Kornelkirsche
- Gelbe Kornelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche

Pyrus communis in Sorten — Kultur-Birne:
- Köstliche von Charneu
- Williams Christbirne
- Claps Liebling
- Münsterbirne

Juglans regia — Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan I/37-D- „Raderfeld“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/37 – D - „Raderfeld“ der Stadt Herzogenrath.

§ 2 Dächer

1. Dächer über Gebäuden mit einer Grundfläche von über 50 qm müssen eine Dachneigung von mindestens 25° zur Waagerechten haben.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur über 40 % der Grundfläche eines Gebäudes und nur mit einem Abstand von mindestens 2 m zu sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche - gemessen jeweils auf der Dachoberfläche - zulässig.
3. Die Dachneigungen sowie die Materialien der Dachhaut und der geschlossenen Anteile der Außenwände zusammengehöriger Doppelhaus-Teilgebäude müssen gleich sein.
4. Ausnahmsweise können über 60 % der Gebäudegrundfläche andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenenergie etc.) erforderlich ist

§ 3 Inkrafttreten

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung zum Bebauungsplan I37 – D - „Raderfeld“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Herzogenrath, den
Der Bürgermeister

(Christoph von den Driesch)