TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan I/55 „Dahlemer Straße““

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die i.S.d. § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA_1, WA_2 und WA_3) wird gem. § 9 (1) 6 BauGB die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude beschränkt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA_1 dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Wohnbaugrundstücke eine Größe von 500 qm und im Allgemeinen Wohngebiet WA_3 eine Größe von 400 qm nicht unterschreiten. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA_2 dürfen die Wohnbaugrundstücke bei Einzelhausbebauung eine Größe von 400 qm und bei Doppelhausbebauung eine Größe von 270 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) Nr. 4 und § 18 BauNVO

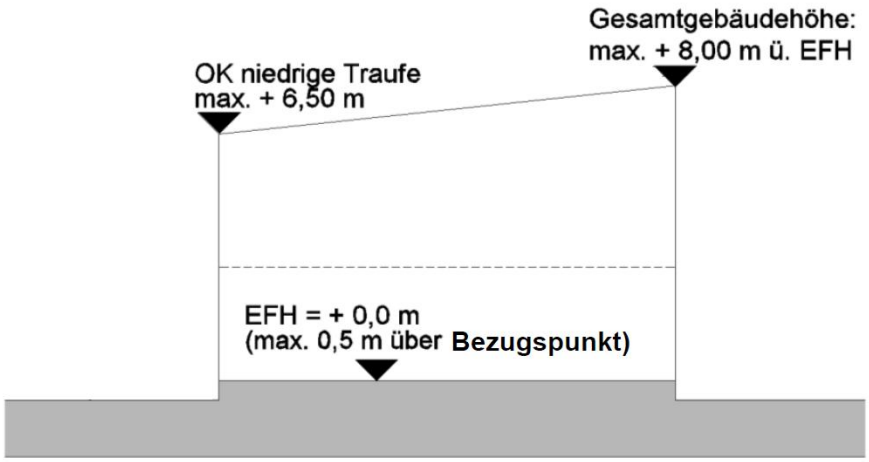
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 (3) Nr. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

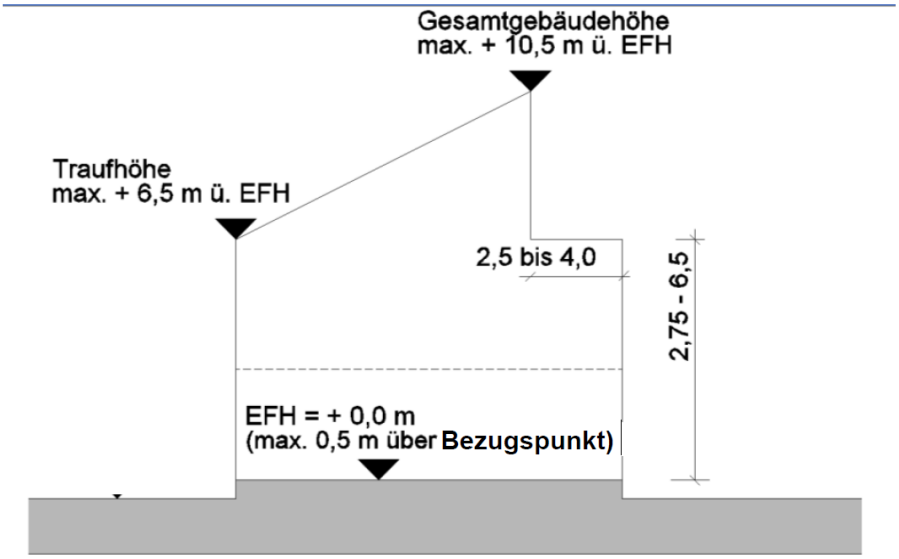
maximale Traufhöhe :	TH = 6,50 m über EFH
maximale Firsthöhe bzw. maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Satteldächern:	GH = 10,50 m über EFH
maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern:	GH_F = 7,00 m über EFH
maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss:	GH_{F+S} = 10,00 m über EFH

Bei einer **Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden** darf die niedrigere Traufe eine Höhe von **6,50 m** über EFH und die gesamte Gebäudehöhe **10,50 m** über EFH nicht überschreiten. Gebäudewände mit einer Höhe über **8,00** m, müssen in einer Höhe zwischen 2,75 m und 6,50 m um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m in Richtung niedrigerer Traufe zurückspringen.

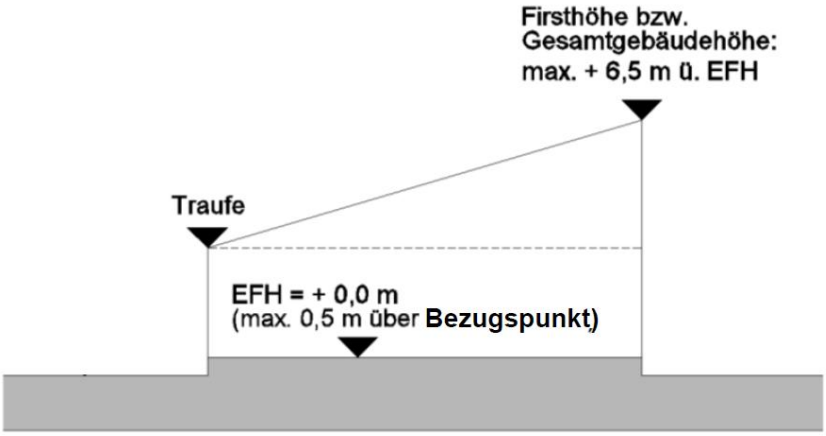
Bei einer **Pultdachausbildung bei I-geschossigen Gebäuden** darf die höhere Traufe eine First bzw. Gesamtgebäudehöhe von **6,50 m** nicht überschreiten.

Mögliche Pultdachausbildungen bei II-geschossigen Gebäuden:
(Schemaskizze ohne Maßstab)





Mögliche Pultdachausbildung bei I-geschossigen Gebäuden:
(Schemaskizze ohne Maßstab)



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.

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Die Trauf-, First- und Gesamtgebäudehöhen sowie die Höhe der EFH über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt sind Maximalwerte.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern von GH_F = 7,00 m über EFH bzw. für Gebäude mit Flachdächern + Staffelgeschoss von GH_{F+S} = 10,00 m über EFH dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50m überschritten werden.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA_1, WA_2 und WA_3) wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA_1 und WA_3 sind nur Einzelhäuser, im allgemeinen Wohngebiet WA_2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V.m. § 12 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) gekennzeichneten Bereichen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen diese Abstandsfläche seitlich und rückwärtig um maximal 3,00 m überschreiten.

In den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie/öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien sind nur Stellplätze zulässig. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten muss mind. 5,0 m betragen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser der entlang der Dahlemer Straße zu errichtenden Bebauung ist der Mischwasserkanalisation in der Dahlemer Straße zuzuführen. Das anfallende Niederschlagswasser der übrigen zu errichtenden Bebauung ist über den Regenwasserkanal eines neuen Trennsystems, welcher durch die nordwestliche Böschung in das tiefer liegende ehemalige Werksgelände der Vetrotex verlegt wird, dem verrohrten Gewässer „Grenzgraben“ etwa 435 m oberhalb der Mündung dieses Grabens in die Wurm zuzuführen.

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

Für die gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath festgesetzt.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24, hier: Schallschutz.

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für die Außenbauteile folgende Anforderungen nach DIN 4109, Tabelle 8 (Ausgabe 1989):

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
bis 55	**I**	**≥ 30**	**-**
56 - 60	**II**	**≥ 30**	**≥ 30**
61 - 65	**III**	**≥ 35**	**≥ 30**
66 - 70	IV	≥ 40	≥ 35
71 - 75	V	≥ 45	≥ 40
76 - 80	VI	≥ 50	≥ 45

Diese schalltechnischen Anforderungen gelten für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassaden nicht am Rand sondern innerhalb des Baufensters liegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem . § 86 BauO NRW

1. Gebäude

Doppelhäuser sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf-, First- bzw. Gesamtgebäudehöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

2. Dachformen und Eindeckungsmaterialien
Im Bereich der unmittelbar an der Dahlemer Straße gelegenen Baufenster sind nur Satteldächer zulässig. Im Übrigen Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad erhalten Die angegebenen Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25 Grad auszubilden. Für die äußere Gestaltung der Dachhaut 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.

3. Dachgauben
Bei Pultdächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Sie müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen. Es ist nur eine Reihe Dachgauben zulässig.

4. Stellplätze und Zufahrten
Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5. Grundstückseinfriedungen und Hecken
Bei den Grundstücken, die an der neuen innergebietlichen Erschließungsstraße, die in den zeichnerischen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, liegen bzw. über diese erschlossen werden, sind entlang der zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenze Einfriedungen und Hecken (Außenkante der Hecken) mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dieser Streifen ist dauerhaft freizuhalten.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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. Kampfmittelfunde
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.

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

4. Schallschutz
Passiver Schallschutz soll das Eindringen des Außenlärms in schutzbedürftige Räume vermeiden bzw.

verringern. Im vorliegenden Bebauungsplan werden an die Außenbauteile der Gebäude in Verbindung zu Schlafräumen entsprechende Anforderungen gestellt. Dabei sollte insbesondere auch die Grundrissgestaltung in Bezug auf die Anordnung der Schlafräume sowie u.U. auch der Verzicht auf Fenster in maßgeblich beaufschlagten Fassaden in die planerischen Überlegungen einbezogen werden. Öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen sollten möglichst zu den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten vorgesehen werden.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 in der Unterklasse T (= Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie relativ flachgründiger Sedimentbecken) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.