

Bebauungsplan 5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße

- Textliche Festsetzungen -

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO

Garagen, Carports sowie sonstige überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür zeichnerisch ausdrücklich festgesetzten Flächen (Fläche für Garagen und Carports sowie Fläche für Stellplätze) zulässig. Vor Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten (Aufstellbereich).

Zudem sind sonstige Nebenanlagen wie Müllbehälterschränke, Hauszuwegungen und Garagenfahrten etc. innerhalb der festgesetzten Fläche (Fläche für Garagen und Carports sowie Fläche für Stellplätze) zulässig.

1.3 Geräuschimmission

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße
ist mit Bekanntmachung vom 14.11.2014 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße

- Textliche Festsetzungen -

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Gebäudehöhe von 10,50 m ist einzuhalten. Als Ausgangshöhe für die Gebäudehöhe sowie für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des fertigen Bürgersteiges in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

3. Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

3.1 Dachform / Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis max. 3°

3.2 Staffelgeschoss

Die Außenwände des obersten Geschosses sind gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden ersten Obergeschosses hin um mind. 1,30 m nach innen zu versetzen. Ausnahmsweise kann der Versatz an der nördlichen Außenwand auf 0,40 m reduziert werden. Im Bereich des Treppenhauses braucht kein Versatz ausgebildet werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Fläche F1:

Die Fläche F1 ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Dabei sollen 2 Bäume (2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm) sowie Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm) angepflanzt werden. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 2 x 2 m anzulegen und dauer-

**Der Bebauungsplan 5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße
ist mit Bekanntmachung vom 14.11.2014 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan

5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße

- Textliche Festsetzungen -

haft zu erhalten. Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Artenliste 1:

Bäume:

Traubenkirsche
Schwarzerle
Traubeneiche
Esche
Stieleiche
Flatterulme

Prunus padus
Alnus glutinosa
Quercus petraea
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Ulmus laevis

Sträucher:

Wasserschneeball
Hartriegel
Pfaffenhütchen
Rote Johannisbeere
Weißdorn
Haselnuß

Viburnum opulus
Cornus sanguinea
Euonymus europaeus
Ribes rubrum
Crataegus monogyna
Corylus avellana

Hinweise

- Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbau-
maschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April

**Der Bebauungsplan 5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße
ist mit Bekanntmachung vom 14.11.2014 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan

5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße

- Textliche Festsetzungen -

2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- Nach der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte der Rur vom Juni 2011 liegt der nördliche Teil des Bebauungsplanes in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) teilweise überflutet werden kann. Hier ist durch den Eigentümer der Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge zu erbringen.
- Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
- 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.
- Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und auch zeitweiliges Abpumpen dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit darf nicht eintreten.
- Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden. Die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG) sind zu beachten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bodenschutzgesetze (LBodSchG und BBodSchG) wird hingewiesen.
- Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

**Der Bebauungsplan 5-053-0, Hilfarth, Kaphofstraße
ist mit Bekanntmachung vom 14.11.2014 rechtsverbindlich geworden.**