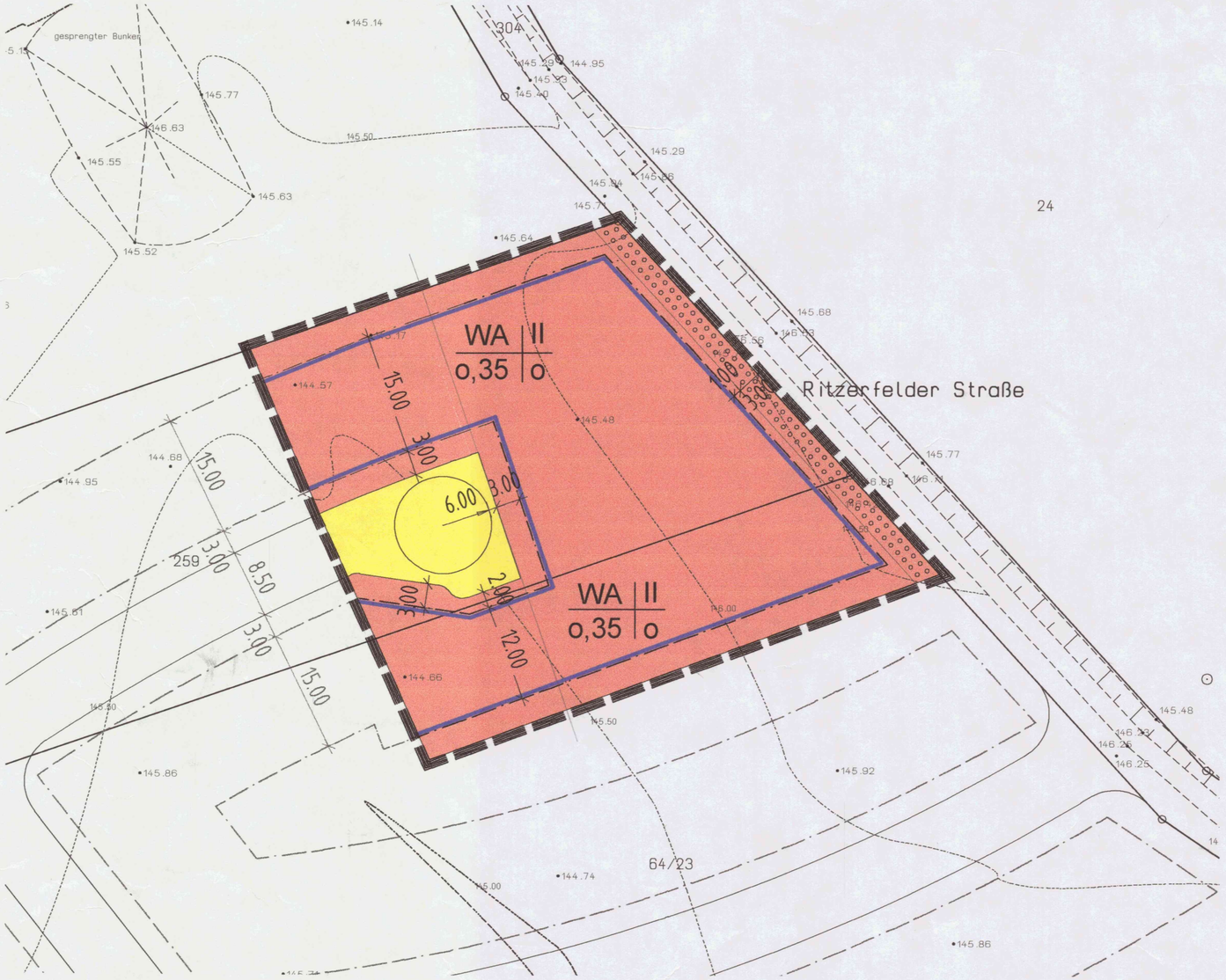
STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. I/37 "RADERFELD" -TEIL B- VEREINFACHTE ÄNDERUNG



Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Herzogenrath vom 19.02.2002 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 19.02.2002

Günter Backhaus (Ratsmitglied) — Heribert Nilges (Ratsmitglied)

Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 13.12.2002 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 13.12.2002

Günter Backhaus (Ratsmitglied) — Heribert Nilges (Ratsmitglied)

Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

M. 1:500

Bestandteil des vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind:
- textliche Festsetzungen
- Begründung

Entwurf und Bearbeitung der vereinfachten Änderung erfolgten durch:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- u. Stadtentwicklung
Roermonder Str. 63
52134 Herzogenrath
Tel. 02407/81423
Fax. 02407/81387

Planstand:22.01.2002

LEGENDE

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,35 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- Strassenverkehrsflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und und sonstigen Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMEINDEVERORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NW.S.666 / SGV. NW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

BAUORDNUNG (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ÜBERSICHTSPLAN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

Traufhöhe

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO eine maximale Höhe von 6,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten.

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

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage über NN auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Firsthöhe

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO eine maximale Höhe von 10,0 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten.

Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage über NN auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

3. Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen zwischen den gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien der vorderen und hinteren Baugrenze bis zur Parzellengrenze zulässig. Zufahrten und Zugänge sowie Mülleinhäuser sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Carports und Stellplätze dürfen zusätzlich in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d. h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien errichtet werden.

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Heckenanpflanzung auf privaten Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen unzulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 500 qm Baugrundstück jeweils ein Hochstamm-Obstbaum der Artenliste 1 oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen angrenzen oder die zulässige bauliche Anlagen als Grenzbebauung aufweisen.
Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

4.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge einreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m. Ausnahmsweise zulässig ist die Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens zur Erschließung des geplanten Kindergarten-grundstücks.

Artenliste 1 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 - Ontarioflaume - Große grüne Reneclode - Nancy-Mirabelle - Schattenmorelle - Große schwarze Kornelkirsche - Gelbe Kornelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche
Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne - Köstliche von Charneu - Williams Christbirne - Clapa Liebling - Münsterbirne	Juglans regia	Walnuss
		Pflanzqualität:	Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Artenliste 2: Bäume

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

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

Artenliste 3: Nicht giftige Strauchgehölze

Acer campestre	Feldahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	(Heckenpflanze)	
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß	Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualität:
Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 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 Grad zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

C. Hinweis

1. Die Niederschlagswässer von Straßen, Dächern und sonstigen befestigten Flächen werden zentral innerhalb der dafür im Bebauungsplan I/37 "Raderfeld" -Teil A- festgesetzten Flächen über eine belebte Bodenschicht versickert.

2. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich in südlichen Plangebiet Reste eines Bunkers des "Westwalls" befinden. Bereich ist im Plan kenntlich gemacht). Ggf. befinden sich weitere (unterirdische) Anlagen bzw. Anlagenreste im Plangebiet, deren Umfang und Lage nicht zu ermitteln sind. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen mit Bunkerresten zu rechnen ist.