TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/37 „Birkenstr./Römerplatz“

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen

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

ausgeschlossen.

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

1.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 (3) 2 und §18 BauNVO)

1.2.1 WA* (ABS-Siedlung), -vgl. Abbildung 1-

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Kennzeichnung **WA *** gilt für die Hauptgebäude (Flächen mit der Kennzeichnung „HG“), dass die historischen Trauf- und Firsthöhen zu erhalten sind. Die Höhe der Hauptgebäude über Erdgeschossfußboden wird wie folgt festgesetzt:

Haustyp A	Traufhöhe :	3,40 - 3,60 m	Firsthöhe :	7,00 - 7,20 m
Haustyp B	Traufhöhe:	4,10 - 4,30 m	Firsthöhe:	8,00 - 8,20 m

Die Höhe der Nebengebäude/Anbauten (Flächen mit der Kennzeichnung „NG“) wird wie folgt festgesetzt:
Die Traufe der Nebengebäude / Anbauten darf ein Maß von 2,90 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes (außen).

Die Firsthöhe der Nebengebäude / Anbauten darf max. 3,40 m über der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Haupthäuser liegen.

1.2.2 WA** (Neubebauung)

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Kennzeichnung **WA ** ** werden die Höhen der Gebäude wie folgt festgesetzt:

WA_{1a} **:	maximale Traufhöhe :	151,20 üNN
	maximale Firsthöhe :	156,80 üNN
WA_{1b} **:	maximale Traufhöhe :	151,40 üNN
	maximale Firsthöhe :	157,00 üNN
WA_{2} **:	maximale Traufhöhe :	152,60 üNN
	maximale Firsthöhe :	158,20 üNN
WA_{3} **:	maximale Traufhöhe :	151,90 üNN
	maximale Firsthöhe :	157,50 üNN

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes (außen).

1.3 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,5.

1.4 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)

1.4.1 WA* (ABS-Siedlung)

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung **WA *** wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.4.2 WA** (Neubebauung)

In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung **WA_{1a}***, **WA_{1b}*** und **WA_3**** werden Hausgruppen, in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Kennzeichnung **WA_2**** werden Doppelhäuser festgesetzt.

2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind Garagen in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze und Carports sind außerdem in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
Sonstige Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

3.1 Erhaltung von Schnitthecken

Auf den im Bebauungsplan als „Erhalten von Hecken“ gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Schnitthecken zu erhalten und abgängige Pflanzen jeweils in der gleichen Art zu ersetzen. Schnitthecken folgender Arten sind zulässig:

Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
(Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 2 x verpflanzt, mind. 60-80 cm Höhe Pflanzdichte: 5 Pflanzen/lfdm, zweireihig versetzt)

Zum Schutz der Wurzelbereiche ist für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m zum Stamm der Heckenpflanzen erforderlich. Gründungen sind nur in Form von Punktfundamenten zulässig.

3.2 Anpflanzen von Schnitthecken

Auf den im Bebauungsplan als „Anpflanzen von Hecken“ gekennzeichneten Flächen sind Schnitthecken der folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carpinus betulus
Rotbuche - Fagus sylvatica
(Pflanzqualität: Heckenpflanze, o.B., 2 x verpflanzt, mind. 60-80 cm Höhe; Pflanzdichte: 5 Pflanzen/lfdm, zweireihig versetzt)

Zur Erschließung der Gärten dürfen die Heckenpflanzungen pro Wohnbaugrundstück um 1,50 m unterbrochen werden.

ANHANG 1

Haustypenliste

Birkenstr. 1-10 und 19-30	Haustyp A
Birkenstr. 11-18	Haustyp B
Römerplatz 1-7 und 21-29	Haustyp A
Römerplatz 9-19	Haustyp B

HINWEISE

1 Ausgleichsmaßnahmen

Da bereits vor der Planaufstellung für die ausgewiesenen Bauflächen Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

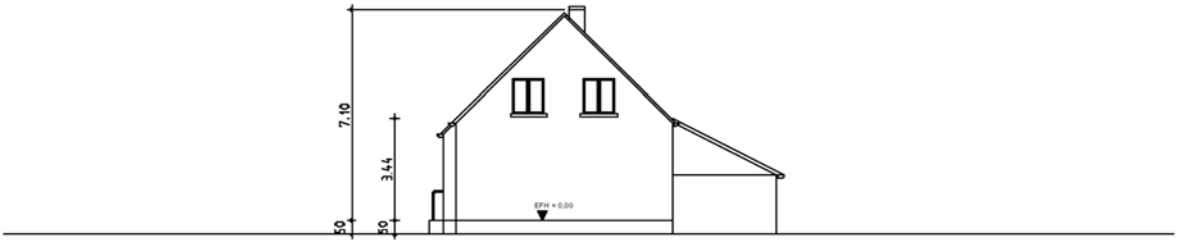
2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass die anfallenden Niederschlagswässer unter Berücksichtigung der Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der Stadt Herzogenrath der vorhandenen Mischwasser-Kanalisation zugeführt werden.

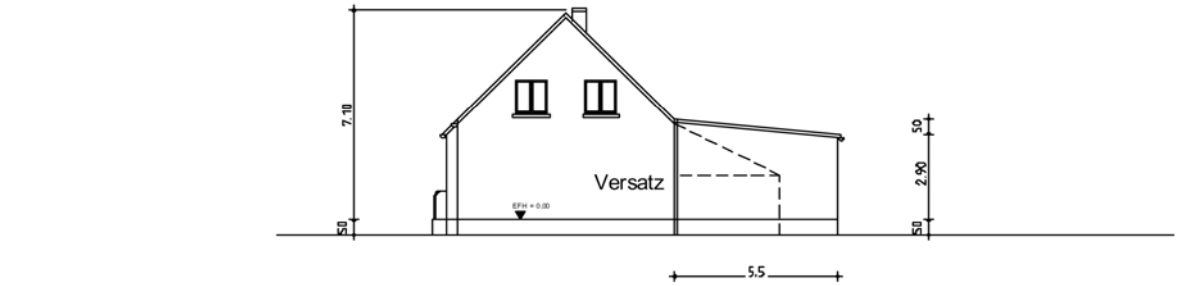
3 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

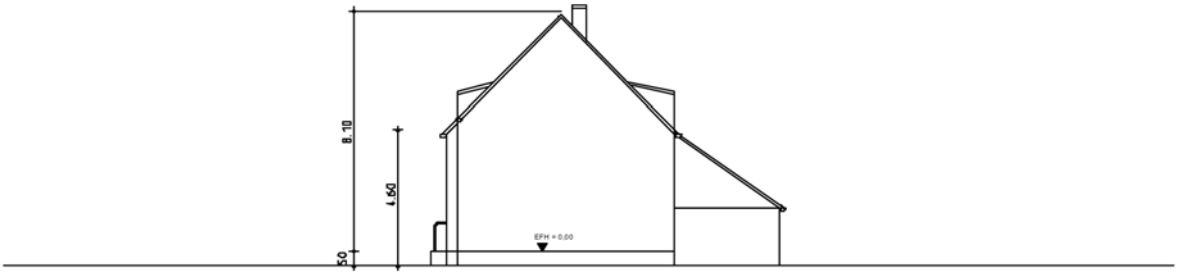
ABBILDUNG 1



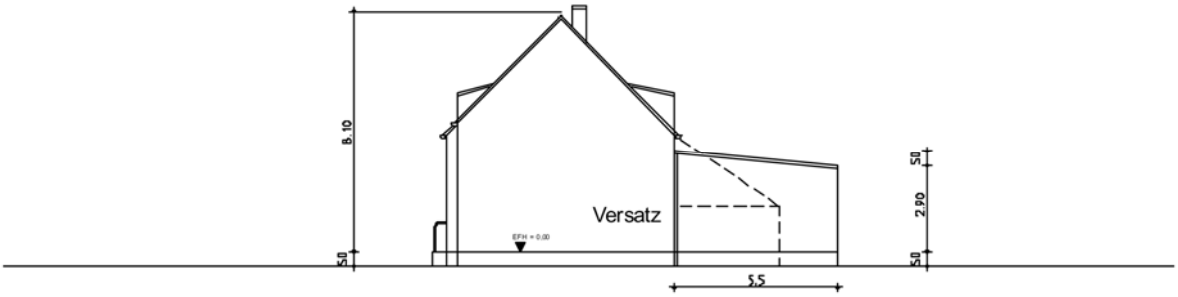
Haustyp A



Haustyp A mit neuem Anbau



Haustyp B



Haustyp B mit neuem Anbau