TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 11171 B „Schleypenhof“

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

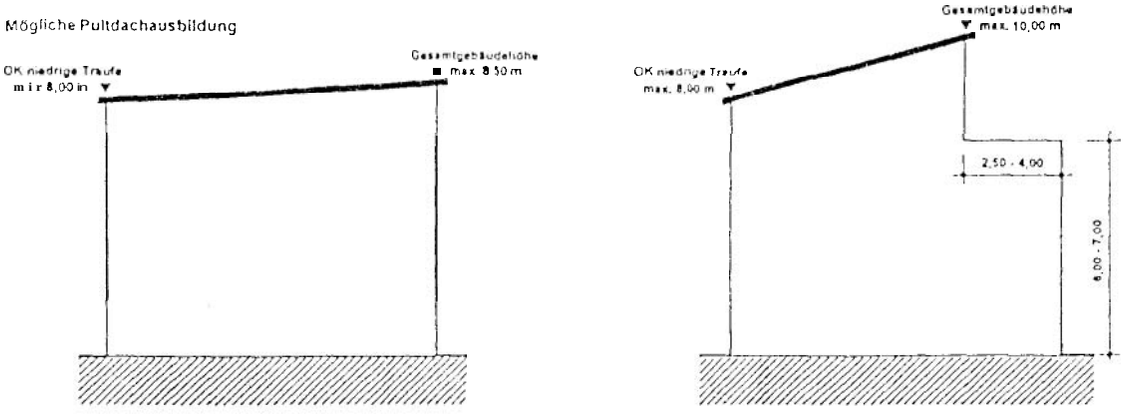
1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gern. § 4 BauNVO

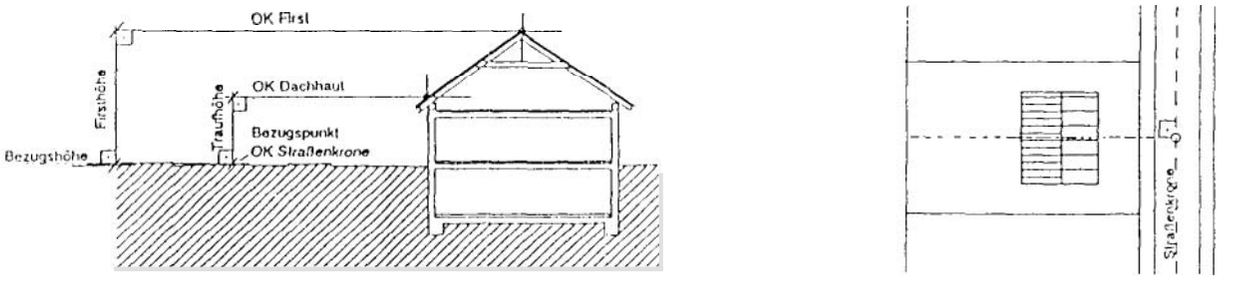
Gem. § I (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gern. § 9 (1) 6 BauGB sind je Doppelhaushälfte und Wohnhaus einer Hausgruppe zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Einzelhäusern sind bis 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gern. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO bei Satteldächern auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Bei einer Pultdachausbildung darf die Traufhöhe 8,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 10,0 m nicht überschreiten. Die der Traufseite gegenüberliegende Gebäudewand muss, wenn sie eine Höhe von 8,5 m überschreitet, in einer Wandhöhe zwischen 6 m und 7 m in Richtung der Traufseite um mindestens 2,5 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.
Wird innerhalb der Bauflächen BF 1-6 (siehe zeichnerische Darstellung im B-Plan) eine Solarsiedlung gernäß des Planungsleitfadens der Landesinitiative Zukunftsenergien NRW realisiert, sind die maximalen Trauf- und Firsthöhen nur nach Vorlage einer solarenergetischen Überprüfung mit einer Analyse der Verschattungssituation, die den energetischen Anforderungen entspricht, ausführbar.



Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke bzw. der Fußwegedecke bei einer separaten Fußwegeerschließung, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen parallel zum First verlaufenden Straßenbegrenzungslin~befindet.
Die Bezugshöhe für die Baufläche mit der Bezeichnung BF 6 bezieht sich nicht auf die parallel zum First verlaufende Verkehrsfläche, sondern auf die in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur westlich verlaufenden Straßenbegrenzungslinie.



1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Irn allgemeinen Wohngebiet wird die offerie Bauweise festgesetzt.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehrnigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den von den Hauptgebäuden ausgelösten Abstandsflächen, die zwischen der gedachten Verlängerung der parallel zur Firstrichtung verlaufenden Baugrenzen liegen, zulässig.

Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den parallel zur Haupffirstrichtung verlaufenden Baugrenzen sind zulässig. Auf Grundstücken, auf denen zwischen der parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der geringste Abstand 7 rn beträgt, sind Garagen und Carports ausnahmsweise auch innerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel zur Firstlinie verlaufenden Baugrenze zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum **Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB**

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird die Anlage von Extensivrasenflächen festgesetzt. Die Pflegernaßnahme erstreckt sich auf eine 3-5-malige Mahd pro Jahr bei Abfuhr des Mähguts. Zusätzlich ist mindestens ein Baurn pro 400 m² Fläche anzupflanzen.
Entlang der Hauptverbindungsstraße Geilenkirchener Straße - Carl-Alexander-Straße wird eine beidseitige Bepflanzung mit insgesamt 25 Bäumen festgesetzt. Für die Nebenerschließungsstraßen werden insgesamt 20 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Jede weitere Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche minimiert den externen Ausgleich um 245 Ökopunkte. Für die öffentlichen Parkplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein Baum sowie eine Eingrünung anzupflanzen ist.
Auf den neu zu bebauenden Grundstllcken wird je angefangene 300 m² Grundstücksfläche entsprechend der Pflanzliste die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Die Pflege und Erhaltung obliegt den späteren Eigentümern. Die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücke sind an den zur Grünfläche orientierte? Grenzen mit einer Buchenhecke (Baumschulqualität 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch, 4-5 Stück/lfd. Meter) abzugrenzen. Die Auswahlliste zu den Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken gemäß Anlage des LPB ist anzuwenden.
Im Ubrigen gelten die Bestimmungen der Baumscnutzsatzung. Zurn Schutz vorhandener Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18020 einzuhalten. Insbesondere ist ein Anfahrschutz sowie ein Verdichtungsschutz im Bereich der Wurzeln vorzusehen. Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.
Der verbleibende externe Ausgleich für das gesamte Plangebiet III/71 „Schleypenhof" in Höhe von 52.242 Okopunkten wird innerhalb der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen.

4. Niederschlaqswasserbeseitiqunq qem. **§ 51** a **LWG** i.V.m **§ 9 (1)14 BauGB**

Das hydrogeologische Gutachten (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das Konzept über die Ableitung des Oberflächenwasserssiehtvor, dass das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal iin rückwärtigen Bereich dervorhandenen Bebauung Carl-Alexander-Straße 7-11 einer zentralen Regenrückhalte-/ Versickerungsanlage zugeführt wird. Darüber hinaus sind auf den Grundstücken des Teilbereiches B private Zisternen mit einer Größe von je 6 m³ je Anlage zu errichten. Die Ausführung ist mit dem Fachbereich 4 –Bau und Betrieb- abzustimmen.

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. **Belange** der Wasserwirtschaft

Der verrohrte Übach entlang des Geltungsbereiches irn nordöstlichen Plangebiet wurde über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath gesichert. Eine Bepflanzung und Eingrünung dieses Schutzbereiches ist mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

GESTALTUNGSSATZUNG

zum Bebauungsplan 11171 B „Schleypenhof“
Bauordnungsrechtliche! Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Gebäude

Doppel- und als eine Einheit errichtete Reihenhäuser sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

Dachfonnen und Eindeckungsmaterialien

Dächer sind entsprechend der zeichnerischen Firstdarstellung zu gestalten. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. textliche Festsetzungen). Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25 Grad auszubilden. Flachdächer sind für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Fällen der Ziffer 1, Punkt 2 Satz2 der textlichen Festsetzungen zulässig. Bei Pultdächern sind Dachgaupen und Dacheinschnitte unzulässig. Dachgaupen und Dacheinschnitte bei Satteldächern dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäiidewand nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Engobierte Dachziegeln sind nicht gestattet.

Abstellräume

Mehrfamilienhäuser sind nur mit Kellergeschoss zulässig. Aufenthaltsräume im Kellergeschoss von Mehrfamilienhäusern sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Gemäß der textlichen Festsetzungen sind an öffentliche Grünflächen angrenzende Grundstücke entlang ihrer zur Grünfläche orientierten Grenzen mit einer Buchenhecke abzugrenzen. Es wird für den Verlauf der übrigen Grundstücksgrenzen empfohlen, möglichst keine Sichtschutzzäune oder Mauern zu verwenden. Stattdessen sollen hier geschnittene Hecken, Baurnspaliere oder mit Kletterpflanzen bewachsene, transparente Zäune eingesetzt werden.

3. Stellplätze und ihre Zufahrten

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

ERLÄUTERUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt. Entscheidend für die Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnquartier ist ein einheitliches Erscheinungsbild.

Die getroffenen Gestaltungsauflagen sind für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Durch die Festsetzungen der für Herzogenrath typischen Bauweisen und Materialien sollen Beeinträchtigungen durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen werden und ein einheitliches Bild der neuen Siedlung auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Siedlungsbereichen entstehen.