Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. II/29 der Stadt Herzogenrath, Kreis Aachen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 197o (GV. NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. 9. 1/77 (BGBl. I S. 1763) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Beginn der Zulässigkeit baulicher Nutzung

Die festgesetzte bauliche Nutzung des Plangebietes Ist erst dann zulässig, wenn die Errichtung erforderlicher Einrichtungen zur schadlosen Abwasserbeseitigung gesichert ist.

2. Nutzungseinschränkung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 8 BauN

2.1 Allgemeines Wohngebiet

a) Von den nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:
Ziffer 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
Ziffer 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

b) Von den nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil:
Ziffer 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Ziffer 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziffer 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für spartliche Zwecke,
Ziffer 5. Tankstellen.

c) Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig; hiervon ausgenommen sind die mit "WA_1"gekennzeichneten Teilflächen.

2.2 Dorfgebiet

Von den nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nur zulässig:

Teilw. Ziffer 1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

Ziffer 2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,

Ziffer 7. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe folge: [illegible] Art: Reiterhof und Tierklinik.

3. Garagen und Nebenanlagen

Auf den Teilflächen "A" der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Garagen und alle sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauONW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Ausnahmsweise sind folgende Nebenanlagen zulässig: Einfriedigungen - soweit bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Garageneinfahrten, allgemeine Zugänge und Stellplätze.

Dir in Absatz 1 bezeichneten Garagen *und* Nebenanlagen können in den Teilen der Baugebiete mit zwingend mehrgeschossig festgesetzten Geschoßzahlen ausnahmsweise auch eingeschossig und - abweichend von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen - ausnahmsweise auch mit einer Dachneigung von null bis fünf Grad errichtet werden.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1 Geschoß- und Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet

In den Teilen für die "ein Vollgeschoß" festgesetzt ist, sind

eine Geschoßhöhe von höchstens 3,5o m und eine Firsthöhe von höchstens 7,5o m zulässig, für die "zwei Vollgeschosse" festgesetzt ist, sind eine Geschoßhöhe von höchstens 5,oo m und eine Firsthöhe vor, höchstens 1o,5o m zulässig; gemessen wird der lotrechte Abstand zwischen Traufe bzw. First und Oberkante Erdgeschoßfußboden.

4.2 Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmweise können Drempel bis zu o,5o m Höhe bei eingeschossigen baulichen Anlagen zugelassen werden. - Gemessen wird die Drempelhöhe an der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

4.3 Dachgauben

Dachgauben sind bei mehrgeschossigen baulichen Anlagen unzulässig.

4.4 Außenwände

Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sind an den Außenwänden von Gebäuden nicht zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Zwischen Erdgeschoßfußboden und natürlichem Gelände ist ein lotrechter Abstand von höchstens o,5o m über natürlichem Gelände zulässig, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht, in deren Gelände-Projektionslinie die in ihrer Summe höchstgelegene Punktfolge gegeben ist.

Sofern das natürliche Gelinde tie-fer liegt als die Straßenkrone, kann aus entwässerungstechnischem Erfordernis ausnahmsweise zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Straßenkrone ein lotrechter Abstand von höchstens o,2o m über Straßenkrone zugelassen werden. Gemessen wird diese Höhe in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht im reckten Winkel bzw. radial (in Kurven) zur Straßenachse.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

6.1 Innerhalb der Geltungsbereiche "B" sind die vorhandenen Hecken und Bäume dauernd und unversehrt zu erhalten; der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen.

6.2 Innerhalb der Geltungsbereiche "C" sind Buchenhecken in geschlossener, lückenloser Form anzupflanzen und unversehrt zu erhalten: der natürliche Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenfalls nachzupflanzen; Heckenschnitt zur Begrenzung der Heckenhöhe ist nur oberhalb einer Höhe von 1,7o m zulässig. Soweit die im künftigen Umlegungsverfahren zu bestimmenden rückwärtigen Grundstücksgrenzen vor! den festgesetzten Geltungsbereichen "C" abweichen, müssen die Hecken auf diesen Grenzen angepflanzt werden (Ausnahmeregelung).

Ausnahmsweise sindEinschränkungen der Geltungsbereiche zulässig bis zu einer Länge von 6 m im Bereich von Garagen, soweit diese nach der BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.3 Innerhalb der Geltungsbereiche "D" sind die in der Anlege 1 aufgeführten Pflanzenarbeiten in lückenloser, geschlossener Form una in ökologisch ausgewogenen Anteilen einander zugeordnet als Vogelschutzgehölz anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; deren natürlicher Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen.

5.4 Innerhalb der Geltungsbereiche "E" sind Bäume als Hochstämme in einer Dichte von mindestens einem Baum je angefangene 3oo qm Hausgrundstücksgröße anzupflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

7. Einfriedigungen

Einfriedigungen, soweit bauliche Anlagen, sind zulässig:

a) an den Grenzen der Verkehrsflächen nur als Holzzäune, die eine Höhe von 1,oo m nicht überschreiten dürfen,

b) an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke nur als Holz- und Maschendrahtzäune, die eine Höhe von 2,oo m nicht überschreiten dürfen.

§ 11 BauO NW und die Zulässigkeit von Hecken bleiben unberührt.

Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/29 der Stadt Herzogenrath

Lfd. Nr.	Pflanzenart
	Sanddorn
	Pfaffenhütchen
	Haselnuß
	Hartriegel
	Sandbirke
	Kiefer (Zwergform)
	Salweide
	Schwarzdorn
	Schneeballen