STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN I/24

1. ÄNDERUNG

RUIFER STRASSE

Ergänzte Fassung gemäß
Ratsbeschluß vom
8. Juni 1995

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen
Begründung

Bestandteile der Begründung:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Lärmgutachten

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluß gemäß §2(1) BauGB	06.07.1993
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3(1) BauGB	22.06.1994
Offenlegungsbeschluß gemäß §3(2) BauGB	09.02.1995
Offenlage gemäß §3(2) BauGB	63/04 - 65/5/96
Satzungsbeschluß gemäß §10 BauGB	08/10/95

BEBAUUNGSPLAN NR. I/24 1. ÄNDERUNG
RUIFER STRASSE

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, gemäß BauONW in der Fassung vom 26.06. 1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989, sowie gemäß PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1991.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO generell nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO
Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist entweder der in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnete Punkt mit eingeschriebener Höhenangabe oder, wenn nicht vorhanden, die Oberkante Straßenkrone der mittig vor dem Gebäude liegenden Straßenverkehrsfläche.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im gesamten Bebauungsplanbereich max. 0,3 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen. Bei zweigeschossiger Bauweise wird eine maximale Traufhöhe von 6,1 m und maximale Firsthöhe von 13,5 m, bei dreigeschossiger Bauweise eine maximale Traufhöhe von 8,9 m und maximale Firsthöhe von 16,3 m festgesetzt. (Definition der Trauf- und Firsthöhe siehe Skizze).

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Die mit V im Quadrat gekennzeichneten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich auszubauen.

3.2 Die mit F/R gekennzeichneten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als kombinierte Fuß/Radwege anzulegen.

4. Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Auf den gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend freiwachsende Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes ist pro 150 m^2 nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein bodenständiger Laubbaum der Artenliste 1 oder 2 mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - oder ein Obstbaum der Artenliste 6 mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 12 Abs. 2 BauONW)

5.1 Alle Bäume, Hecken und Gebüschbestände auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahme sind sie durch einen Bauzaun (Höhe mind. 1,5 m) zu schützen.

5.2 Die gemäß Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden gemäß Festsetzung zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mind. 5 m Durchmesser von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Darüber hinaus sind im gesamten Wurzelbereich entsprechend der jeweiligen Kronenbreite Oberflächenbefestigungen lediglich mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Abflußbeiwert von ≤ 0,5 anzulegen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 81 BauONW)

6.1 Gehölzpflanzungen nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen sind mit einheimischer, standortgerechter Vegetation entsprechend der Artenlisten vorzunehmen. Die Pflanzung kleinerer, nicht

bodenständiger Gehölze (Endhöhe < 5m) ist in geringem Umfang zulässig.

Die Beläge befestigter Flächen wie Terrassen, Erschließungswege und Garagenzufahrten sind derart anzulegen, daß der Abflußbeiwert der Regenwasserversickerung ≤ 0,7 beträgt.

6.2 Die Außenwandflächen der Gebäude sowie der Garagen sind in einem Umfang, der mindestens 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht, zu begrünen. Dabei sind die standortgerechten Arten der Artenliste 5 zu verwenden.

6.3 Die Dachwässer sämtlicher Gebäude, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu errichtet werden, sind im Bebauungsplangebiet zu versickern.

6.4 Innerhalb der als private Grünfläche gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes, oberirdisches Versickerungsbecken anzulegen. Die Strukturierung der Fläche ist durch Pflanzung von bodenständigen Gehölzen der Artenlisten 1-3 vorzunehmen. Der Versiegelungsgrad darf maximal 20 % betragen.

7. Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Um einen hinreichenden Schutz vor Lärmimmissionen durch das angrenzende Schulgrundstück zu gewährleisten, ist auf der mit 1 im Kreis gekennzeichneten Fläche eine begrünbare Lärmschutzwand mit einer Abschirmhöhe von 3 m über Oberkante Straßenmitte der vor der Mitte der betroffenen Grundstücke liegenden Erschließungsstraße mit einem bewerteten Schalldämmaß von R_w = 25 dB zu errichten. Die Lärmschutzwand ist mit Beginn der Bebauung des Sportplatzes zu errichten.

7.2 In den mit 2 im Kreis gekennzeichneten Flächen sind Neubauten im WA mit Außenwandbauteilen mit einem Schalldämmaß von mindestens 45 dB und Lärmschutzfenstern der Lärmschutzklasse 3 auszustatten, im Mi mit Außenwandbauteilen mit einem Dämmaß von mind. 40 dB und Lärmschutzfenstern der Klasse 2 auszustatten.

7.3 In der mit 3 im Kreis gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor Lärmimmissionen durch den Parkplatz des Schulgrundstückes Aufenthaltsräume oberhalb des Erdgeschosses der lärmabgewandten Seite zuzuordnen.

8. Grundstückseinfriedungen
(§ 81 Abs. 4 BauONW)

Grundstückseinfriedungen sind als Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden festgesetzt:

G 1 : • Gehrecht zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit

GFL 2 : • Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
• Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GF 3 : • Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

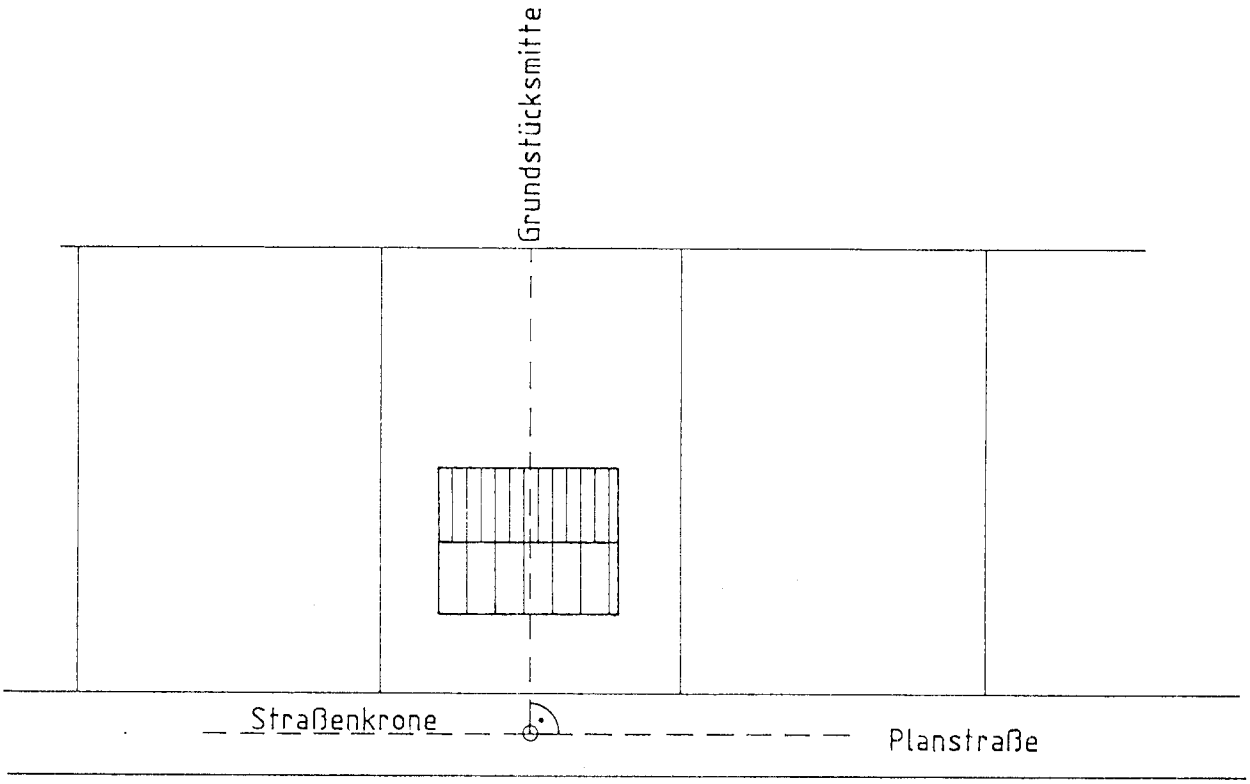
GF 4 : • Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

10. Fläche für den Bergbau
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

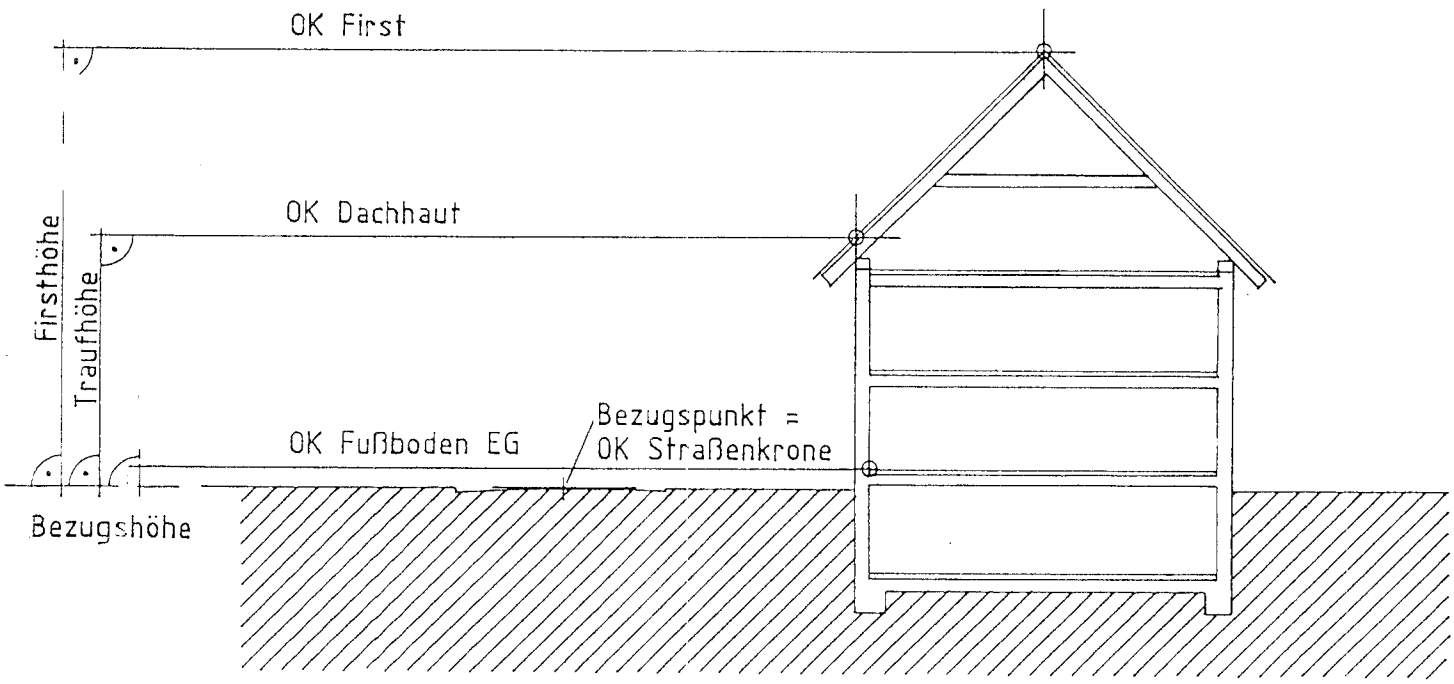
Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

BEBAUUNGSPLAN NR. I/24 1. ÄNDERUNG
RUIFER STRASSE

1:500



1:200



ARTENLISTE 1: Bäume groß

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiser-Linde
Tilia intermedia	Holländische Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm

ARTENLISTE 2: Bäume klein

Acer campestre *	Feldahorn
Carpinus betulus *	Hainbuche
Populus tremula *	Zitter-Pappel
Prunus padus *	Traubenkirsche
Sorbus aria *	Mehlbeere
Sorbus aucuparia *	Eberesche
Sorbus domestica **	Speierling

Pflanzqualität: * Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm oder Stammbusch, Höhe mind. 3 m
** Heister, mind. 3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm

ARTENLISTE 3: Bodenständige Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60-100

ARTENLISTE 4: Sträucher für Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Pflanzqualität: Heckenpflanze, mind. 80-100

ARTENLISTE 5: Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Echte Weinrebe

ARTENLISTE 6: Obstbäume

Malus domestica in Sorten [1]	Kultur-Apfel: - Goldparmäne - Rheinischer Bohnapfel - Jakob Lebel - Rheinischer Winterrambur - Rote Sternrenette - Ontario - Boskoop - Jakob Fischer - Kaiser Wilhelm
Prunus domestica in Sorten [1]	Kultur-Pflaume; Kultur-Kirsche - Deutsche Hauszwetschge - Ontariopflaume - Große grüne Reneclode - Nancy-Mirabelle - Schattenmorelle - Große schwarze Kornelkirsche - Gelbe Kornelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche
Pyrus communis in Sorten [1]	Kultur-Birne - Köstliche von Charneu - Williams Christbirne - Claps Liebling
Juglans regia	Walnuß

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

[1] = Quelle: Umweltamt, Untere Landschaftsbehörde Kreis Aachen 1991