Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan I/36a,
Ratherfelder Straße der Stadt Herzogenrath

I. Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte Planbereich wird des § 4 Baunutzungsverordnung als " **allgemeines Wohngebiet** " festgesetzt.

2. Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die anrechenbare Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt- und liegt unter der Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung-.

III. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht zulässig.

IV. Abwasser

Die Versickerungsanlagen sind jeweils gemäß den Vorschriften des Regelwerkes Abwasser, ATV - Arbeitsblatt 138 vom Januar 1990, zu berechnen, zu planen und zu gestalten.

Es dürfen nur nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswässer versickert werden.

Eine Versickerung ist aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens nur bedingt möglich, so daß jede Versickerungsanlage einen Notüberlauf an den öffentlichen Kanal erhalten muß.

V. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch sind die nicht überbaubaren Flächen unversiegelt zu halten (ausgenommen hiervon sind die in III. zugelassenen Maßnahmen sowie die notwendigen Zu-, Abfahrten/ Zu-, Abgänge) und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Die Grundstücksgrenzen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind und nicht durch Zu-, Abfahrten bzw. Zu-, Abgängen freizuhalten werden müssen, sind mit Buchen- oder Weißdornhecken zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. (siehe LPB)

VI. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25a und b BauGB)

Entsprechende Regelungen sind für das gesamte Baugebiet auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu treffen. (siehe Pflanzliste)

VII. Im Bereich der überbauten Grundstücksflächen:

Sämtliche flachgeneigten Dachflächen (insbesondere Garagen und Carports) sind bis zu einem Dachneigungswinkel von <25° vollflächig extensiv zu begrünen. Eine Mindestsubstratschicht von 7 cm ist dabei sicherzustellen.

VIII. Nicht überbaute Grundstücksflächen:

Im Wohngebiet ist je Hausgrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten. Auf den rückwärtigen Teilen der Gartenfläche sind Obsthochstämme zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten. Die Sorten der Pflanzenempfehlung sollen Verwendung finden.
Auf der, der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Grundstückes (Vorgarten), sind kleinkronige Laubbäume mit mindestens 16-18 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe zu pflanzen und zu unterhalten. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Vorgartenzonen sollen die Arten der Pflanzenempfehlung angepflanzt werden.
Zeichnerisch festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind hierauf anzurechnen.
Entlang der rückwärtigen, der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksgrenzen, ist eine geschnittene Laubhecke anzupflanzen und zu unterhalten. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Gärten sollen sollen Arten der Pflanzenempfehlung Verwendung finden.

IX. Regelung zum Erhalt des Biotopes Feldgehölz

Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Biotop "Feldgehölz" zu sichern und einer natürlichen Entwicklung zu überlassen. Um dies verbindlich abzusichern, ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen...) aus naturschutzfachlicher Sicht dringend erforderlich.

Bei der räumlichen Abgrenzung dieses Regelungsbereiches ist der Bestand des Feldgehölzes sowie ein 2 Meter breiter Krautszaum zu erfassen. Der gegenwärtige Zustand des Feldgehölzes soll erhalten und gesichert werden. Maßnahmen, die zu einer Veränderung des Vegetationsbestandes führen, sind nicht zulässig. Zwischen dem Feldgehölz und der angrenzenden Gartennutzung ist ein mindestens 2 Meter breiter Krautszaum zu erhalten.

X. Schallschutzzaun

Entlang des "Feldgehölz" ist ein Schallschutzzaun aus Holz mit Einzelfundamenten zu errichten; maximale Höhe 2,0 m und Bodenabstand 0,15 m über Geländeoberkante.

XI. Kennzeichnungen

1. Der Bebauungsplanbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch insgesamt gekennzeichnet, daß im Plangebiet der Bergbau umgeht.

XII. Hinweis zum Planinhalt

1. Anfallende Abwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Anfallende Niederschlagswässer sind durch die zentrale bzw. dezentrale Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen.

Hinweise zu Festsetzungen im Bebauungsplan und zu privatrechtlichen Regelungen

I. Maßnahmen zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Gestaltung der Grundstücksflächen
(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Bebauung des Gebietes so gering wie möglich zu gestalten, ist es erforderlich, möglichst hohe Anteile des Niederschlagswassers auf die Flächen dem natürlichen Wasserkreislauf und nicht oder nur in geringem Maße der Kanalisation zuzuführen. Hierzu kommt eine Nutzung des Niederschlagwassers als Brauchwasser oder eine Versickerung des Niederschlagwassers in Frage. Die folgenden Hinweise stehen unter Vorbehalt einer Zustimmung durch die Gemeinde sowie der zuständigen Wasserbehörde und ist in der Ausführung auf die Eignung von Boden und geologischem Untergrund auszurichten. Die Beachtung des geohydrologischen Gutachtens ist erforderlich.

II. Versickerung von Niederschlagswasser:
Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ist soweit möglich direkt auf der Fläche durch eine geeignete Gestaltung der Oberflächenbefestigung der Verkehrsflächen zu versickern.
Als Befestigungsarten im Bereich der Verkehrsflächen kommen wassergebundene Decken und im Bereich der dem Straßenverkehr gewidmeten Flächen versickerungsfähige Pflasterbeläge in Betracht.

III. Grundstücksfläche:
Innerhalb der nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Grundstückszufahrten sind versickerungsfähigen Belägen oder als wassergebundene Decken zu befestigen. Die nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind zu mindestens 60% Flächenanteil gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Für Gehölzanpflanzungen gilt die Gehölzliste als Bepflanzungsempfehlung. (Anlage)
Das in seinem Bestand zu sichernde Feldgehölz ist auf diesen 60%-Anteil nicht anzurechnen. Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind außerhalb der Zugänge und Zufahrten als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

IV. Einfriedungen:
Einfriedungen sollen zwischen benachtbarten Hausgrundstücken und entlang der Straßenfluchten nicht errichtet werden. Damit wird einerseits eine Durchgängigkeit des Gebietes für die heimische Tierwelt (insbesondere Kleinsäuger) gewährleistet und anderseits ein einheitliches und großzügiges Erscheinungsbild des Baugebietes erreicht.