TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

11 Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter § 6 Abs. 2 genannten Nutzungen
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind.
Weiterhin sind die ausnahmsweise zulässigen Anlegen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen

..aufhöhe:
Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Hohen über der an das Baugrundstück angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten:
- bei II Vollgeschossen 6,5 m
- bei I Vollgeschossen 9,5 m.

Der Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert. Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Firsthohe:
Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude derf an keiner Stelle gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO folgende maximale Hohen über der an des Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten:
- bei II Vollgeschossen 10.0 m
- bei III Vollgeschossen 13,0 m.

Für die jeweilige Höhenlage der an des Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen sind nur zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur zulässig
- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- innerhalb der seitlichen Abstandsflächen des Hauptgebäude,
- zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen, d.h. den Öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Baugrenzen und deren (gedachten) Verlängerungen (Vorgartenbereiche).

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück jeweils ein Hochstamm-Obstbaum der Artenliste 2 oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen angrenzen oder die zulässige bauliche Anlagen als Grenzbebauung aufweisen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

4.2 Im Mischgebiet ist je 6 ebenerdige Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste 1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Große der Baumscheiben darf 5 qm nicht unterschreiten.

4.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25e BauGB festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge einreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

4.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze, der dem gesamten [illegible] ist jeglicher Bodenauftrag bzw. -abtrag sowie Verdichtung des Untergrundes untersagt.

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Baugrundstück jeweils ein Hochstamm-Obstbaum der Artenliste 2 oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB und §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen angrenzen oder die zulässige bauliche Anlagen als Grenzbebauung aufweisen. Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) jeweils nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

4.2 Im Mischgebiet ist je 6 ebenerdige Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste 1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 5 qm nicht unterschreiten.

4.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge einreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

4.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Gehölze, der dem gesamten Kronentraufbereich entspricht, ist jeglicher Bodenauftrag bzw. -abtrag sowie Verdichtung des Untergrundes untersagt.

4.5 Mindestens 30 % der als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Kinderspielplatz -" festgesetzten Flächen sind mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 4 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig.
Auf der Fläche sind mindestens 8 Hochstamm-Obstbäume nach Artenliste 2 und /oder heimische Hochstamm-Laubbäume nach Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Mindestens 20 % der als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Versickerung bzw. Versickerung / Parkanlage -" festgesetzten Flächen sind mit bodenständigen Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig.
Die übrigen Flächen sind mit einer wildkrautreichen Saatgutmischung anzusäen. Eine Mahd dieser Flächen ist maximal 1x jährlich zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NW)

Dachformen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten nur Satel- und Walmdächer zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

C. Hinweis

Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswässer von Straßen, Dächern und sonstigen befestigten Flächen werden zentral innerhalb der dafür festgesetzten Flächen in geeigneten Anlagen über eine belebte Bodenschicht versickert.

Artenliste 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Frexinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus pedus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität:
- Heister, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw.
- Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm

Artenliste 2: Obstbäume

Malus domestica in Sorten:	Kultur-Apfel:
	- Goldparmäne
	- Rheinischer Bohnapfel
	- Jakob Lebel
	- Rheinischer Winterrambur
	- Rote Sternrenette
	- Ontario
	- Boskoop
	- Jakob Fischer
	- Kaiser Wilhelm
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume; Kultur-Kirsche
	- Deutsche Hauszwetschge
	- Ontariopflaume
	- Große grüne Reneclode
	- Nancy-Mirabelle
	- Schattenmorelle
	- Große schwarze Kornelkirsche
	- Gelbe Kornelkirsche
	- Hedelfinger Riesenkirsche
Pyrus communis in Sorten	Kultur-Birne
	- Köstliche von Charneu
	- Williams Christbirne
	- Claps Liebling
	- Münsterbirne
Juglans regia	Walnuß
Pflanzqualität:	Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm

Pflanzqualität:
- Heister, mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw.
- Hochstamm mindestens 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm

- Große grüne Reneclode
- Nancy-Mirabelle
- Schattenmorelle
- Große schwarze Kornelkirsche
- Gelbe Kornelkirsche
- Hedelfinger Riesenkirsche

Pyrus communis in Sorten — Kultur-Birne
- Köstliche von Charneu
- Williams Christbirne
- Claps Liebling
- Münsterbirne

Juglans regia — Walnuß

Pflanzqualität: Hochstamm, Stemmfang mind. 10 cm

Artenliste 3 Laubgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus syivatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium*	Vogelkirsche
Prunus padus*	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur*	Stieleiche
Rose canins	Hundsrose
Sorbus aucuparia*	Eberesche
Selix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzqualität:
Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. MO-150 cm
* Heister

Artenliste 4 Nicht giftige Strauchgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinee	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Prunuc spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Selix caprea	Salweide
Sembucus nigra	Holunder

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm



STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/37

"RADERFELD" - TEIL A -

M 1:1000