SATZUNGSEXEMPLAR

STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN I/37
„RADERFELD“ -TEIL B-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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.

2. Höhenlage der baulicher Anlagen

Traufhöhe:

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO eine maximale Höhe von 6,50 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten.

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 über NN auf der Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Firsthöhe:

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf an keiner Stelle gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO eine maximale Höhe von 10,0 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche überschreiten.

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

3. Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Flächen zwischen gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien der vorderen und hinteren Baugrenzen bis zur Parzellengrenze zulässig.
Zufahrten und Zugänge sowie Müllbehälter sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Carports und Stellplätze dürfen zusätzlich in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien errichtet werden.

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Heckenanpflanzung auf privaten Flächen ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 In den **Allgemeinen Wohngebieten** ist pro 500 qm Baugrundstück jeweils ein Hochstamm-Obstbaum nach Artenliste 1 oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum nach Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen nach Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a 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.

4.3 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind auf der gesamten Länge einreihige, freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen gemäß Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m.

Ausnahmsweise zulässig ist die Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens zur Erschließung des geplanten Kindergartengrundstückes.

ARTENLISTE 1: Obstbäume		
Malus domestica in Sorten	Kultur-Apfel:	Goldparmäne Rheinischer Bohnapfel Jakob Lebel Rheinischer Winterrambur Rote Sternrenette Ontario Boskop Jakob Fischer Kaiser Wilhelm
Prunus domestica in Sorten	Kultur-Pflaume; Kultur-Kirsche	Deutsche Hauszwetschge Ontariopflaume Große grüne Reneklode 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		

ARTENLISTE 2: Bäume			ARTENLISTE 3: Nicht giftige Strauchgehölze	
Acer campestre	Feldahorn		Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn		Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche		Cornus sanguinea	Hartriegel
Fraxinus excelsior	Esche		Corylus avellana	Haselnuss
Populus tremula	Zitter-Pappel		Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche		Fagus sylvatica (Heckenpfl.)	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche		Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche		Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche		Salix caprea	Salweide
Sorbus domestica	Speierling		Sambucus nigra	Holunder
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			Pflanzqualität: Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100-150 cm	

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

Dachformen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW wird festgesetzt, daß in den **Allgemeinen Wohngebieten** nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 25° zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

C. Hinweis

Beseitigung von Niederschlagswasser

1. Die Niederschlagswässer von Straßen, Dächern und sonstigen befestigten Flächen werden zentral innerhalb der dafür im Bebauungsplan I/37 „Raderfeld" –Teil A- festgesetzten Flächen über eine belebte Bodenschicht versickert.

2. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich im südlichen Plangebiet Reste eines Bunkers des „Westwalls" befinden (Bereich ist im Plan kenntlich gemacht). Ggf. befinden sich weitere (unterirdische) Anlagen bzw. Anlagenreste im Plangebiet, deren Umfang und Lage nicht zu ermitteln sind. Es wird daher darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen mit Bunkerresten zu rechnen ist.

Herzogenrath, 05.09.01