STADT HERZOGENRATH
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. I / 37
- Raderfeld Teil C -

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

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 Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Trauf- und Firsthöhe:

Die maximale Traufhöhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude wird gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO auf 6,50 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

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.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 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.

3. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.
Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Wurm. Da dieses Gewässer nur begrenzt leistungsfähig ist, sind gem. 9 (1) 14 BauGB zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen mit einer Mindestgröße von 6 m³ vorzusehen. Die Zisternen sind durch einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

4.2 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind einreihig freiwachsende 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 b BauGB und § 9 (1) Nr. 15 BauGB (öffentliche Grünfläche Teil A) festgesetzten Flächen angrenzen oder die zulässige bauliche Anlagen als Grenzbebauung aufweisen.

4.3 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche ist die vorhandene Buchenhecke durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

Hinweis:

Der gesamte Wurzelbereich der Buchenhecke ist während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun von mindestens 1,50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath sind Laubbäume mit einem Stammumfang -StU- von 80 cm und mehr, und Nadelbäume mit einem StU von 100 cm und mehr (in 1m Höhe gemessen) geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der StU 70 cm beträgt und mindestens ein Stamm einen StU von 30 cm aufweist. Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume (außer Walnuß u. Eßkastanie). Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der verbleibende externe Ausgleich in Höhe von 49.325 Ökologischen Werteinheiten (ÖW) wird auf den folgenden Grundstücken ausgeglichen:
- Gemarkung Herzogenrath, Flur 20, Flurstück 129, Flur 21, Flurstück 306
- Gemarkung Kohlscheid, Flur 14, Flurstücke 1201 teilweise, 1599, 1603, 1604

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.

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mind. 2 private Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser
   Das vorliegende hydrogeologische Gutachten (Dipl.-Geol. Michael Eckardt vom 19.05.2004) hat ergeben, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht möglich ist. Die aus hydraulischen Gründen notwendige Rückhaltung soll dezentral auf den einzelnen Baugrundstücken erfolgen. Der obligatorische Einbau von Brauchwasserzisternen mit ständig vorzuhaltender Rückhaltekapazität auf allen Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Mindestgröße der Zisternen beträgt 6000 l, dies entspricht 120 qm angeschlossener Fläche. Darüber hinaus sind die Zisternen so zu dimensionieren, dass ein Volumen von 50 l/m² angeschlossener Fläche aufgenommen werden kann.

Herzogenrath, 10.11.2004

Anhang

ARTENLISTE 1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	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 - 14 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. 12 - 14 cm

ARTENLISTE 3: Nicht giftige Sträuchgehölze

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica(Heckenpflanze)	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

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