TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/2 „Im Hohnbusch"

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes III/2 Im Hohnbusch. Die schriftlichen Festlegungen zum Bebauungsplan III/2 zur Gestaltung bleiben unberührt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Im reinen Wohngebiet (WR) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
Gem. § 22 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig, gem. § 9 Abs. (1) 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die maximale Traufhöhe (TH), die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird gem § 16 (3) 2 BauNVO
- für eingeschossige Gebäude TH auf 3,5 m ü. BZP, FH auf 7,5 m ü.BZP
- für zweigeschossige Gebäude TH auf 6,5 m ü. BZP, FH auf 10,5 m ü. BZP festgesetzt.

2. Niederschlagswasserbeseitigung gem § 51 a LWG

Die Beseitigung des Niederschlagswasser ist nachzuweisen.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/2 "Im Hohnbusch"

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, jeweils in den derzeit geltenden Fassungen. Das Planverfahren wurde durch den Änderungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 19.03.2002 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 139, 140, 141, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 207, 208 und 216 Gemarkung Merkstein, Flur 31. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand

Der mit Bekanntmachung vom 04.07.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan III/2 Im Hohnbusch trifft für den Bereich der vereinfachten Änderung die Festsetzung reines Wohngebiet. Die bestehende Bebauung entlang der Straßen Im Hohnbusch/ Quadfliegstraße sind eingeschossige Einzel- und zweigeschossige Reihenhäuser.

4. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form der Ergänzung der vorhandenen Einzelhäuser. Mit der Ergänzung wird eine zentrumsnahe und voll erschlossene Baufläche einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung zugeführt.

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise, Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Zur Sicherung der Planungsziele dieser zentrumsnahen und hochwertigen Wohnbaufläche werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund den daraus entstehenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze abgegrenzt.
Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (maßgebend ist die funktionale Selbstständigkeit / die selbstständige Nutzungseinheit) wird auf maximal zwei beschränkt, da der Planbereich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für eine intensivere bauliche Ausnutzung ohnehin nicht geeignet ist. Die Vorgabe dient ebenfalls dem Ziel der Wahrung der einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnnutzung (Ein- oder Zweifamilienhäuser).

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt unverändert, aufgrund der vorhandenen Gebäude sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Bereich der Häuser Im Hohnbusch 1- 11 wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Dächer mit Dachaufbauten (Gaupen) einer wirtschaftlicheren Ausnutzung zuzuführen. Die schriftlichen Festlegungen zum Bebauungsplan III/2 zur Gestaltung bleiben unberührt. Im Bereich der Häuser Im Hohnbusch 13 bis 27 wird die Zahl der Vollgeschosse des reinen Wohngebietes um ein Vollgeschoss ergänzt. Die Grundflächenzahl wird unverändert analog der vorhandenen Bebauung auf 0,4 festgesetzt.

Die Bezugsebene für die jeweils festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkte, BZP) der Verkehrsfläche in m ü. NN. Innerhalb der bereits vorhandenen Verkehrsfläche der Straße Im Hohnbusch befinden sich die Kanaldeckel der Schächte 2.490, DO 140,36; 2.491, DO 137,60 ü. NN; 2.494, DO 130,74 ü. NN; 2.496, DO 128,59 ü. NN; 2.497, DO 128,62 und 2.603, DO 129,96 ü. NN (ersichtlich im Kanalkataster der Stadt Herzogenrath). Für die an die Verkehrsfläche grenzende Seite des Baugrundstückes ist über die Bezugspunkte der Verkehrsfläche durch Interpolation eine mittlere Bezugshöhe in m ü. NN zur Bemessung der maximalen Trauf- und Firsthöhe zu bilden.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Höhe der Gebäude sich der umgebenden vorhandenen Bebauung anpasst.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Im Hohnbusch erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.