TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/6 "An der Waidmühl"

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.
Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gem. §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997; gem. BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990; sowie gem. PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990.

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

1.1 Fläche für Ablagerungen gem. § 9 (1) 14 BauGB

Auf der als "Fläche für Ablagerungen" festgesetzten Fläche ist ausschließlich ein Lagerplatz der ASEAG zulässig. Die Geräuschemissionen des Lagerplatzes sind als Gewerbelärm zu beurteilen. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gem. der TA-Lärm vom 26.08.1998 ist zu gewährleisten (Schallschutzgutachten GA 99/242 MO vom 12.07.1999).

1.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Geschoß begrenzt.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf 3,5 m und die Firsthöhe auf 5,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Da das geplante Vereinsheim der Westernfreunde auf dem Flurstück 583 nicht unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzt, wird hier eine Bezugshöhe von 144 m über NN festgesetzt.
Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" wird keine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 16 BauNVO

Der Bereich der Grünfläche wird durch Sport- bzw. durch Hunde- und Schützenvereine und sonstigen Freizeiteinrichtungen geprägt. Die maximal zulässige überbaubare Fläche wird mit 140 m² je Vereinsheim und Verein festgesetzt. Mit Ausnahme des Westernvereines sind weitere Ansiedlungen von Vereinsheimen ausgeschlossen. Innerhalb der Grünflächen sind weitere Versiegelungsmaßnahmen ebenfalls ausgeschlossen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Der landschaftsökologische Ausgleich für die "Fläche für Ablagerungen" erfolgt zum einen in Form einer 5 m breiten Heckenanpflanzung im südlichen Teil des Flurstücks 465 der Gemarkung Merkstein, Flur 13, zum anderen auf den Flurstücken 165 und 166 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17. Der Eingriff durch den Bau des Vereinsheimes der Westernfreunde wird durch die Anpflanzung von 9 Bäumen entlang der Grundstücksgrenze innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgeglichen. Innerhalb der Grünflächen sind alle vorhandenen Bäume und Sträucher (im Plan nicht gesondert dargestellt) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Sportplatz + Freizeiteinrichtungen