Textliche Festsetzungen

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

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich Flurstück 1665 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für den Planbereich Flurstück 125 wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § **4** BauNVO festgesetzt. § **4** Abs. 3 findet keine Anwendung und ist somit ausgenommen.

1.2. Wohngebiet .
Gem. § 16 (3) 2 BauNVO werden die Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet mit einer max. Traufhöhe von 7,00m und einer max. Firsthohe von 12,50m festgesetzt.
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) wird auf max. 0,80m festgesetzt.

1. Die vorgenannten Höhenangaben (Trauf-/ First- und EFH) beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.
Die Trauf- bzw. Firsthöhen sowie EFH sind Maximalwerte.
Die OK der Tiefgaragendecke wird auf max. 0,50m über OK Straße gemessen vor dem Mittelhaus an der Adolfstraße (Mittelachse rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet
Im Mischgebiet wird eine max. Traufhöhe von 6,00m und eine max. Firsthöhe von 10,00m, sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf max. 0,30m über OK vorhandenes Gelände im Baufeld festgesetzt.
Die Trauf- bzw. Firsthöhen sowie EFH sind Maximalwerte.
Im Mischgebiet sind Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6+7 nicht zulässig.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA mit GRZ ≦ 0,4 und GFZ ≦ 0,8 und im MI mit GRZ ≦ 0,25 und GFZ ≦ 0,50 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgelegt. Die dargestellten Baukörper liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

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

2.1. Die Zahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit 1 Stück.

2.2. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerung zulässig.

2.

, Gestaltung der baulichen Anlage

3.1. Dachfiächen
Die Baukörper erhalten ein Satteldach. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Dachaufbauten sind zulässig. Garagen erhalten Flachdächer.

3, 3.2. Fassaden
Als Hauptmaterial sind im wesentlichen Putz-, Holz- sowie Ziegeiverkleidungen zulässig

, Wohneinheiten je Gebäude

4.1. Je Wohngebäude sind max. 7 Wohneinheiten zulässig

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

5.1. Ausgleich und Gestaltungsmaßnahmen

4, Der landschaftspflegerische Begleitplan vom 02.03.2000 (LPF) ist Bestandteil dieses VBZ. Der landschaftsökologische Ausgleich für dieses Plangebiet, Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 1665 und 125, erfolgt durch den weitestgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen. Im B-Plan-Gebiet beschränken sich die neu zu erstellenden Grünflächen auf die Anlage von:
Private Grünflächen
Bestehend aus 2.211 m² Rasenflächen und ca. 1.000 m² Rasenflächen auf der geplanten Tiefgarage.

5.2. Externe Ausgleichmaßnahme
Der Ausgleich - eine intensiv genutzte Ackerfläche wird in Gehölzfläche umgewandelt - erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt auf den Flurstücken 172, 173, 175 und 512 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17. Die erforderliche externe Ausgleichsflächengröße beträgt 3.390 m² (33.990 ÖW : 10ÖW/m²).

5.

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Maßnahmen werden folgende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan 'Floeßerstr.' aufgenommen.

FESTSETZUNG NR. 1

Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. ▮ Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Für jeden gemäß Festsetzung zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mind. 5 m Durchmesser von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
Darüber hinaus sind im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) Oberfiächenbefestigungen lediglich mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert $\leq$ 0,5) anzulegen.

Alle Bäume, Hecken und Gebüschbestände auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahme sind sie durch einen Bauzaun (Höhe mind. 1,5 m) zu schützen.

FESTSETZUNG NR. 2

Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für die WA-Flächen

Innerhalb der als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen ist das Dach der Tiefgarage mit einer Dachbegrünung anzulegen.