TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan 1111 A-1. Änderung „Schleypenhof“

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

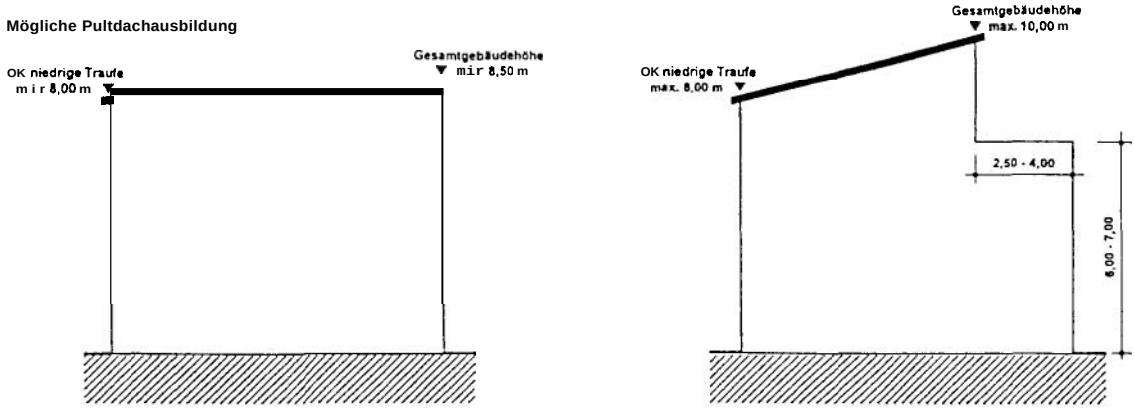
1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

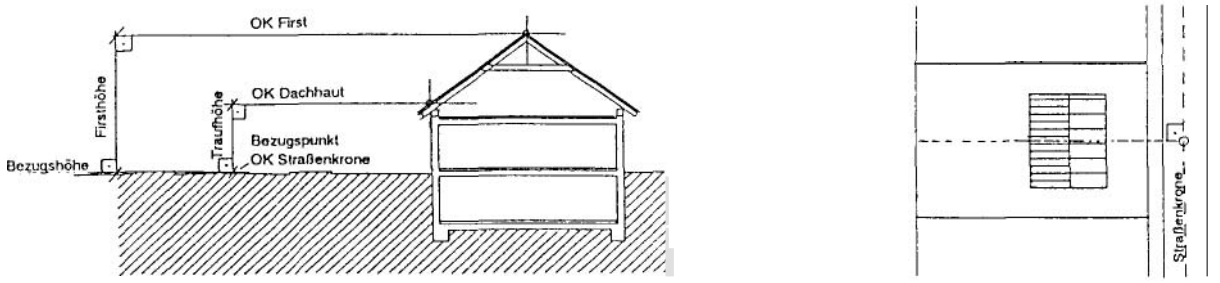
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) 6 BauGB sind je Doppelhaushälfte und Wohnhaus einer Hausgruppe zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Einzelhäusern sind bis 4 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO bei Satteldächern auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,0 m festgesetzt.
Bei einer Pultdachausbildung darf die Traufhöhe 8,0 m und die gesamte Gebäudehöhe 10,0 m nicht überschreiten. Die der Traufseite gegenüberliegende Gebäudewand muss, wenn sie eine Höhe von 8,5 m überschreitet, in einer Wandhöhe zwischen 6 m und 7 m in Richtung der Traufseite um mindestens 2,5 m bis höchstens 4,0 m zurückspringen.



Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke bzw. der Fußwegedecke bei einer separaten Fußwegeerschließung, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen parallel zum First verlaufenden Straßenbegrenzungslinie befindet.



1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Zusätzlich sind die in Satz 1 genannten baulichen Anlagen auch in den von den Hauptgebäuden ausgelösten Abstandsflächen, die zwischen der gedachten Verlängerung der parallel zur Firstrichtung verlaufenden Baugrenzen liegen, zulässig.
Entlang der Haupterschließungsstraßen „Zum Schleypenhof" und „Distelweg“ sind die in Satz 2 getroffenen Festsetzungen nur für Garagen und Carports mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3 m zulässig. Diese Festsetzung gilt auch für die Eckgrundstücke im Bereich der Straßen Zum Schleypenhof/Lorbeerweg und Zum Schleypenhof/Distelweg/Ulmenweg.

In den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufenden Baugrenzen sind ansonsten nur Stellplätze zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gern. § 9 (1a) BauGB

Der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Entlang der **Hauptverbindungsstraße** Geilenkirchener Straße - Carl-Alexander-Straße wird eine beidseitige Bepflanzung mit insgesamt 25 Bäumen festgesetzt. Für die Nebenerschließungsstraßen innerhalb des gesamten Baugebietes (Bereich A und B) werden insgesamt 20 anzupflanzende Bäume festgesetzt. Jede weitere Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche minimiert den externen Ausgleich um 245 Ökopunkte. Für die öffentlichen Parkplatzflächen wird festgesetzt, dass pro 6 Stellplätze ein Baum sowie eine Eingrünung anzupflanzen ist. Auf den neu **zu bebauenden Grundstücken** wird je angefangene 300 m² Grundstücksfläche entsprechend der Pflanzliste die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes festgesetzt. Die Pflege und Erhaltung obliegt den späteren Eigentümern. Die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Grundstücke sind an den zur Grünfläche orientierten Grenzen mit einer Buchenhecke (Baumschulqualität 2x verpflanzt, 80-100 cm hoch, 4-5 Stück/lfd. Meter) abzugrenzen. Die Auswahlliste zu den Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken gemäß Anlage des LPB ist anzuwenden.
Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Zum Schutz vorhandener Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einzuhalten. Insbesondere ist ein Anfahrschutz sowie ein Verdichtungsschutz im Bereich der Wurzeln vorzusehen. Arbeiten im Traufbereich zu erhaltender Bäume sind zu vermeiden.
Der verbleibende externe Ausgleich für das gesamte Plangebiet 11171 „Schleypenhof" in Höhe von 52.242 Ökopunkten wird innerhalb der Fläche im Stadtteil Herzogenrath, Flur 10, Flurstücke 6 und 54 ausgeglichen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1)14 BauGB

Das hydrogeologische Gutachten (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das Konzept über die Ableitung des Oberflächenwassers sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung Carl-Alexander-Straße 7-11 einer zentralen Regenrückhalte-/ Versickerungsanlage zugeführt wird.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax 0242419039-199 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. Belange der Wasserwirtschaft

Der verrohrte Übach entlang des Geltungsbereiches im nordöstlichen Plangebiet wurde über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Herzogenrath gesichert. Eine Bepflanzung und Eingrünung dieses Schutzbereiches ist mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.