Textliche Festsetzungen

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

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (nur Wohngebäude).

1.2. Gem. § 16 (3) 2 BauNVO werden die Gebäudehöhen in der eingeschossigen Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 4,00 m und einer max. Firsthöhe von 9,95m festgesetzt. Diese Höhenangaben 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 sind Maximalwerte. First- und Traufhöhen der in der Siedlung bestehenden Häuser (Finkenstraße Nr. 1, mit einer Traufhöhe von 4,70 m und einer Firsthöhe von 9,95 m) werden nicht überschritten.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ ≦ 0,4. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf I festgelegt. Die dargestellten Baukörper liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dieses gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

1.4. Die Baugrundstücke erhalten im Sinne des § 9 (1) 3 BauGB (aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke) eine Mindestgröße von 300 m².

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

2.1. Die Zahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit 2 Stück, wobei der 2. Stellplatz auf der Garagenzufahrt liegen kann.

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

3. Gestaltung der baulichen Anlage

3.1. Dachflächen

Die Baukörper erhalten ein Satteldach mit einheitlicher Dachneigung je Hausgruppe. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Dachaufbauten und Giebelaufbauten (max. Breite 60% dqr Hausbreite) sind zulassig. Garagen erhalten Flachdächer.

3.2. Fassaden

Die Fassaden sind im wesentlichen hausgruppenweise einheitlich zu gestalten. In diesem Rahmen sind als Hauptmaterial Putz-, Holz- sowie Ziegelverkleidungen zulässig.

4. Wohneinheiten je Gebäude

4.1. Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

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

5.1. Ausgleich und Gestaltungsmaßnahmen

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 21.03.2000 (LPF) ist Bestandteil dieses VBZ. Der landschaftsökologische Ausgleich für dieses Plangebiet, Gemarkung Kohlscheid. Flur 5, Teilfläche aus Flurstück 1609, erfolgt zum einen in Form eines 3,00m breiten Pflanzstreifens am Rand des Plangebietes im Süden sowie einem Pflanzstreifen (Hecke) von 0,75m und 1,00m Breite arn westlichen Rand.

5.2. Externe Ausgleichmaßnahme

Der Ausgleich - eine intensiv genutzte Ackerfläche wird in extensives Grünland 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 I.498 m² (8.990 ÖW : 6ÖW/m²).