Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/6 "Herderstraße"

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

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im 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 oder Einzelhaus bis zu drei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit ≦ 0.4 festgesetzt.

1.3 Geschossflächenzahl gem. § 16 (2) 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl wird mit ≦ 0.8 festgesetzt.

1.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) 3 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. **II** festgelegt.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) 4 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer max. Traufhöhe von 6.50 m und einer max. Firsthöhe von 10.50 m festgesetzt.
Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.
Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind Maximalwerte.

1.6 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Garagen, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen sowie zwischen den seitlichen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen zulässig.
Zusätzlich sind Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) 20 BauGB

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) vom 03.11.2004 des Landschaftsarchitekturbüros Schöke aus Aachen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich:

Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Die erforderliche externe Kompensation wird über das Ökokontingent der EBV Aktiengesellschaft ausgeglichen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Abs. 4 LWG dem vorhandenen Kanalisationsnetz (Mischwasserkanal) zuzuführen.
Gem. § 9 (1) 14 BauGB sind dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen auf den Privatgrundstücken für den Hochwasserschutz vorzusehen. Die Zisternen müssen eine Mindestgröße von 7000 l haben.

5. Gestaltung der baulichen Anlage

5.1 Benachbarte Doppelhaushälften sowie benachbarte Garagen und offene Garagen müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen.

5.2 Die Fassadengestaltung benachbarter Doppelhaushälften ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen. Als Hauptmaterial sind Putz-, Holz- sowie Stein- und Ziegelverkleidungen zulässig.

5.3 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Firstrichtung ist vorgegeben.
Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen zulässig.