Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan II/7 a - 3. Änderung Menzelstraße der Stadt Herzogenrath

I. Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte Planbereich wird im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung als *"allgemeines Wohngebiet"* festgesetzt.
2. Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die anrechenbare Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt - Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung -.

III. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

1. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Die Grundflächen sind gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung auf die zulässige GRZ anzurechnen.

IV. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch sind die nicht überbaubaren Flächen unversiegelt zu halten (ausgenommen hiervon sind die in III. zugelassenen Maßnahmen sowie die notwendigen Zu-, Abfahrten/Zu-, Abgänge) und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
   Die Grundstücksgrenzen, die von jeder Bebauung freizuhalten sind und nicht durch Zu-/Abfahrten bsw. Zu-/Abgänge freigehalten werden müssen, sind mit Buchen- oder Weißdornhecken zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

V. Kennzeichnungen

1. Der Bebauungsplanbereich wird gemäß § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch insgesamt als Fläche unter der der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

VI. Hinweis zum Planinhalt

1. Anfallende Abwässer sind dem öffentlichen Kanal zuzuleiten. Anfallende Niederschlagswässer sind durch zentrale bzw. dezentrale Maßnahmen auf den Grundstücken zurückzuhalten. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Niederschlagswässer der öffentlichen Verkehrsflächen.

Aufgestellt durch die Abt. Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath

In Vertretung:

Herzogenrath, den 20.02.1995

(Moss)
Techn. Beigeordneter

Ergänzung der textlichen Festsetzung gemäß Ratsbeschluß vom 08.06.1995

Zu II.
Maß der baulichen Nutzung wird im folgenden ergänzt:

Nach § 9 (2) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 16 (2) 4 Baunutzungsverordnung werden folgende Höhen festgesetzt:

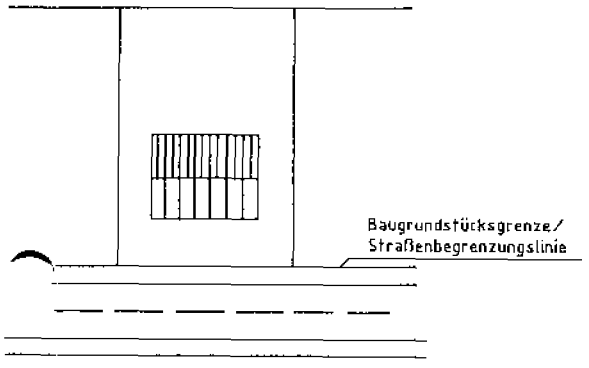
- Sockelhöhe 0,5 m
- Traufhöhe 6,5 m
- Firsthöhe 10,5 m

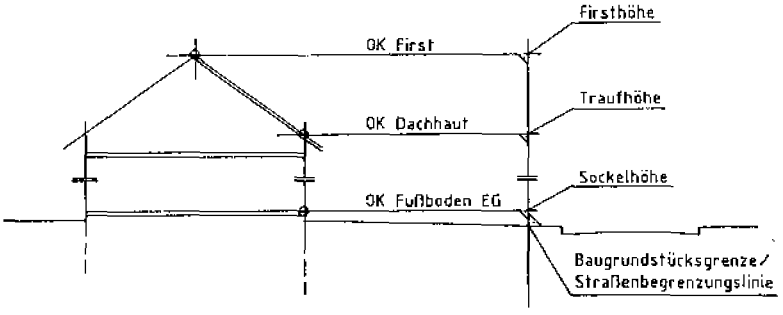
Die Höhenangaben beziehen sich auf den höchsten Punkt des Baugrundstückes, der direkt an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt.

Die o. a. Höhen über dem Bezugspunkt sind Maximalwerte.

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind von diesen Festsetzungen insgesamt ausgenommen.

Zur Konkretisierung dieser Festsetzung wird die nachfolgende Skizze Bestandteil dieser Ausführung.





Hinweis zur textlichen Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes II/7 a Menzelstraße

Als Sockelhöhe (SH) wird die Oberkannte Fußboden des Erdgeschosses der baulichen Anlagen, als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkannte der Außenhaut mit der Dachhaut, als Firsthöhe (FH) wird die Höhenlage der oberen Begrenzungskannte, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel - Flucht der Außenwand und Flucht der Oberkannte der Dachhaut -, festgelegt.

Zu IV a
Begrünung baulicher Anlagen

Die Fassaden der Gebäude sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, pro Wohngebäude mindestens 20,0 m².

Flache Dächer bei Garagen und Carports sind vollständig fachgerecht zu begrünen.

Aufgestellt durch die Abt. Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath

Stadt Herzogenrath, den 16.06.1995

Im Auftrag:

(Schuster)
Techn. Angestellter

Im Auftrag:

(Quaden-Ibowski)
Techn. Angestellte

Bebauungsplan II/7a 3. Änderung

Eingriffs/Ausgleichsbilanz

Die Flächen- und Punktewerte sind auf 5er bzw. 10er - Werte gerundet

Gesamtfläche		: 5420 qm
Festgesetzte Zufahrten/Zuwegungen		: 490 qm
Ausgangsbewertung junge, lückige Grünbrache		: 3,5 Punkte/qm
Bestand:	5420 qm x 3,5 Punkte	: 18970 Punkte
Eingriff:	Bei einer GRZ von 0,4 1970 qm x 3.5 Punkte	: 6895 Punkte
	Zufahrten/Zuwegungen 490 qm x 3,5 Punkte	: 1715 Punkte
	Summe	: **8610 Punkte**

Ausgleich:

Ausgleichsfläche 4930 qm - 1970 qm : 2960 qm

1) Pro Baugrundstück sind ein hochstämmiges Obstgehölz oder ein standortheimischer Laubbaum und zwei Strauchgehölze nach Pflanzliste zu pflanzen

	15 Bäume/80 Punkte	: 1200 Punkte
	30 Strauchgehölze/30 Punkte	: 900 Punkte

2) Heckenpflanzungen mit Buche und Weißdorn, vorwiegend an der östlichen und südlichen Begrenzung des Plangebietes

	410 m x 1,5 m Breite = 615 qm	
	615 qm x 6 Punkte - Ausgangsbewertung 615 qm x 3,5 Punkte	
=	615 qm x 2,5 Punkte	: 1540 Punkte

3) Differenz Ziergärten 4,5 Punkte - lückige Grünbrache 3,5 Punkte

	2345 qm x 1 Punkt	: 2345 Punkte

4) Dachbegrünung Garagen

	15 x 15 qm = 225 qm x 3 Punkte	: 775 Punkte

5) Fassadenbegrünung Hauswände

	15 x 20 qm = 300 qm x 2 Punkte	: 600 Punkte

6) Zufahrten/Zuwegungen versickerungsfähig

490 qm x 1 Punkt : 490 Punkte

Summe Ausgleich 1 - 6) : 7850 Punkte

Es verbleibt ein Minus von 7850 - 8610 Punkten =

760 Punkten,

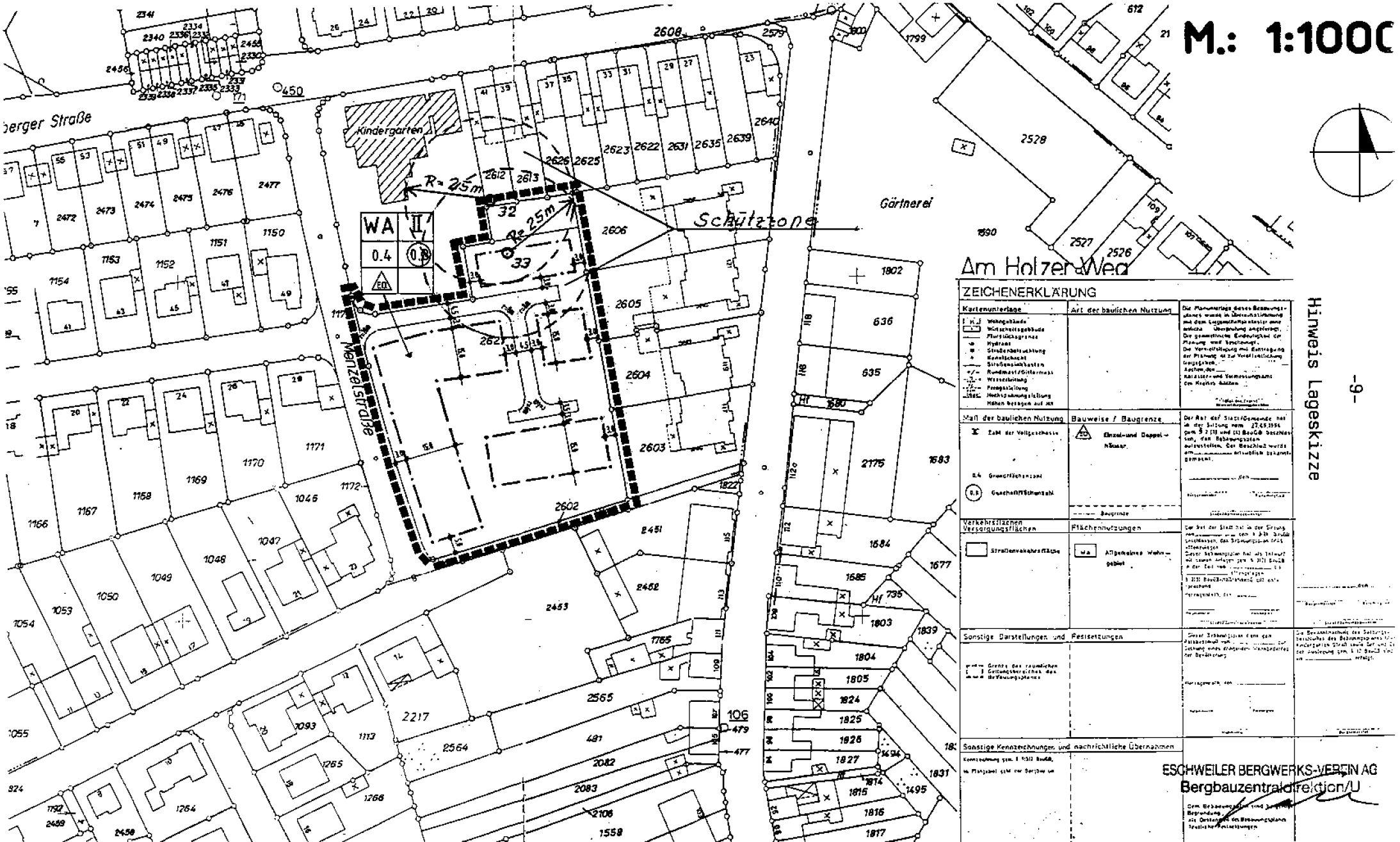
das im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

STADT HERZOGENRATH

BEBAUUNGSPLAN II/7a 3.ÄNDERUNG

MENZELSTRASSE

M.: 1:1000



-9-