Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan II/25 Laurweg Teilbereich b

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Bei II-Vollgeschossen wird die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen gem § 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO auf 6,50 m bzw. 7,50 m und die Firsthöhe auf 10,00 m bzw. 11,00 m festgesetzt. Ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III Geschosse festgesetzt, ergibt sich eine zulässige Traufhöhe von 9,50 m und eine Firsthöhe von maximal 14,00 m.

2.2 Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. (Siehe Skizze)

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebenanlage, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig.

Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Deckung zu gestalten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Geltungsbereich wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Diffizile Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen erst nach dessen Fertigstellung.

5. Regenwasserbeseitigung gem. § 51a LWG

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist, mit Ausnahme von der vorhandenen Bebauung an der Laurwegstraße und der Weststraße, gem. § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

6. Kennzeichnung:

Flächen für den Bergbau gem § 9 Abs. 5 BauGB

Unter der Fläche des Geltungsbereiches geht der Bergbau um.

7. Hinweis:

Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB

Durch die ungünstige Grundstücksaufteilung kann im Plangebiet gem. §§ 45 ff eine Umlegung notwendig werden.

Änderungen und Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom 27.06.2000

Das Plangebiet wird an der östlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 1710 in die Bereiche b1 und b2 geteilt.

Textliche Festsetzungen

Zu 2.1
Die Trauf- und Firsthöhe werden von bisher 6,0 m und 9,0 m auf 6,5 m und 10,0 m ergänzt.

Zu 4. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird ein Kompensationsdefizit von 15.554 Punkten ermittelt. Ca. 24% des Eingriffes werden innerhalb des Geltungsbereiches durch Hecken- und Obstbaumpflanzungen ausgeglichen. In der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17 werden zusätzlich auf den Flurstücken 172, 173, 175 und 512 2980 m² Ackerfläche aufgewertet. Damit wird der Eingriff zu 100% ausgeglichen.

Zu 5. Gemäß hydrogeologischem Gutachten ist eine Versickerung der Oberflächenwässer nicht gegeben. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 51 a Abs 3+4 LWG wird beantragt, damit eine Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgen kann.

Zu 6. Kennzeichnung:

Altlastenverdachtsfläche
Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.