Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/31 Haus-Heyden-Straße

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 zwei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) 1 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit ≦ 0.4 festgesetzt.

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

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

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

Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der Baugrenzen durch eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Nutzungsgrenze) differenziert.
Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Nutzungsgrenze werden Satteldächer mit einer max. Traufhöhe von 4.00 m und einer max. Firsthöhe von 8.00 m festgesetzt.
Im Bereich zwischen Nutzungsgrenze und hinterer Baugrenze sind Anbauten mit Pultdächern mit einer max. Traufhöhe von 3.40 m und einer max. Firsthöhe von 4.00 m zulässig.
Diese Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die auf dem natürlichen Geländeniveau liegt. Das Straßenniveau wird zur EFH mit max. -3.00 m festgesetzt und bezieht sich jeweils 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 sowie Straßenniveau zur EFH sind Maximalwerte.

1.5 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.6 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, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 11.05.2004 des Landschaftsarchitekturbüros Schöke aus Aachen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich:

3.1.1 Dachflächen von Garagen sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

3.1.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

3.1.3 Entlang der Ostseite des Planbereichs sind auf den gekennzeichneten Flächen mit einer Breite von 0.75 m bodenständige Laubgehölze (Schnitthecken) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten stehen zur Auswahl Rotbuche, Hainbuche und Weißdorn. Es sind mindestens drei Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die Hecken sind einmal jährlich fachgerecht zu schneiden, Mindesthöhe 1.00 m.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Der erforderliche externe Ausgleich wird über das Öko-Kontingent der EBV Aktiengesellschaft ausgeglichen.

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

Das hydrogeologische Gutachten vom 05.02.2004 (Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
Das anfallende Niederschlagswasser ist demnach 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 Größe der Zisternen und die zulässige Einleitungsmenge in das Kanalisationsnetz ist mit dem FB 4 – Bau- und Betrieb der Stadt Herzogenrath abzustimmen.

Gestaltungssatzung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/31 Haus-Heyden-Straße

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Gebäude

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.

2. Fassaden

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

3. Dachflächen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. Textliche Festsetzungen).
Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Nutzungsgrenze sind nur Satteldächer zulässig.
Im Bereich zwischen Nutzungsgrenze und hinterer Baugrenze sind nur Pultdächer zulässig.
Die Firstrichtung ist vorgegeben.
Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Erläuterung zur Gestaltungssatzung

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben der Stadt Herzogenrath. Entscheidend für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Wohnquartier und direktem Wohnumfeld ist ein einheitliches Erscheinungsbild.
Die Gestaltungsfestsetzungen sollen Beeinträchtigungen durch eine diffuse, uneinheitliche Gestaltung der Gebäude ausschließen und ein einheitliches Bild der neuen Straßenrandbebauung fördern.

Daher sind die getroffenen Gestaltungsauflagen für eine positive Entwicklung des Kohlscheider Ortsbildes erforderlich und beziehen sich auf die städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.