Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/57 „Bankerfeldstraße“

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetztes vom 05.05.2004 (BGBl. I. S. 718)

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

Gem. § 1 (6) BauNVO werden im WA die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) 6 BauGB sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Gem. § 9 (1) 3 BauGB wird die Breite der Baugrundstücke mit mind. 9.0 m festgesetzt.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 4,0 m und die maximale Firsthöhe auf 8,0 m festgesetzt.
Diese Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die auf dem natürlichen Geländeniveau liegt. Das Straßenniveau wird zur EFH mit max. –3,0 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.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, 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) BauGB

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird zur Zeit erstellt. Hierin werden Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich und externe Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich:

3.1.1 Alle privaten Stellplätze und Zufahrten werden wasserdurchlässig als Sickerpflaster oder Fugensteine ausgeführt.

3.1.2 Pro Grundstück ist im rückwärtigen Grundstücksbereich ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gem. der folgenden Liste zu pflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere

Hochstammobstbäume (alle Sorten)

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 und Weißdorn. Es sind mindestens drei Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die Hecken sind einmal jährlich fachgerecht zu schneiden, Höhe 0,80-1,20 m.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Der erforderliche externe Ausgleich wird westlich dem Plangebiet auf den Flächen entlang der Bahnlinie nachgewiesen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird gem. § 51a (4) LWG dem vorhandenen Kanalisationsnetz (Mischwasserkanal) zugeführt.
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 Fachbereich 4 - Bau und Betrieb - der Stadt Herzogenrath abzustimmen.