TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur 6. Änderung „Karmeliter Weg"
des Bebauungsplanes I/6/7 „Am Klösterchen"

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile der B. Anderung 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 allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gem. § 22 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten gem. § 9 (1) 6 BauGB zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Geschoss festgesetzt Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem § 16 (3) 2 BauNVO auf 3.5 m und die Firsthöhe auf 7,5 m festgesetzt.
Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungsliniebefindet.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB
Der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 30.10.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die vollständige Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Pflanzmaßnahmen innerhalb der FNP-Ausgleichskulisse Nr. 9, Gemarkung Herzogenrath, Flur 9 Parzellen 65.66 und Flur 12, Parzelle 78.

3. Niederschlagswasserbeseitigung gem. $51 a LWG
Die anfallenden Niederschlagswasser sind vor Ort zu versickern. Das hydrogeologische Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser vom 24.10.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Es darf keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgen.

Hinweis:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Bodenvorhandensind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichiigen.