TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 (3) 2, 4 u. 5 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Gem. § 16 (3) 2 BauNVO wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf 3,5m und die Firsthöhe auf maximal 7,5m festgesetzt. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. (siehe Skizze)

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 zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig. Ausnahmen sind möglich und beziehen sich auf Kinderspielanlagen, Müllboxen sowie auf Flächen für die Ver- und Entsorgung.

3. Anpflanzung und Schutz von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

3.1 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 200qmGrundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laub- oder Obstbaum nach Artenliste zu pflanzen. Die Anlage von Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen wird empfohlen.

3.2 Bei der Pflege der naturnahen Garten- und Freiflächenbereiche ist der Einsatz von Pestiziden untersagt.

3.3 Die Weißdornhecke entlang der "Alte Straße" ist zu erhalten, und ein Schutzabstand von 1m zum Lärmschutzwall zu berücksichtigen. In der Abstandfläche wird ein Kräutersaum angelegt.

3.4 Bei allen Maßnahmen ist die **DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"** einzuhalten,- insbesondere gilt dies für dieHeckensysteme, den Obstbaumbestand innerhalb des Plangebietes und Heckensysteme, das Feldgehölz und Einzelbäume (die Eiche auf dem Flurstück 378, die mit ihrer Baumkrone über den Zufahrtsweg zum Plangebiet ragt) der angrenzenden Biotopsysteme.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der geforderte Ausgleich erfolgt zu 100% im Sinne des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in einer Größenordnung von 230 qm auf den Parzellen 165 und 166 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17 sowie auf den Parzellen 225, 228 und 409 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 19.

5. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG

Um die Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Bebauung des Gebietes so gering wie möglich zu gestalten, ist es erforderlich möglichst hohe Anteile des Niederschlagwassers dem natürlichem Wasserkreislauf zuzuführen. Hierzu kommt eine Nutzung des Niederschlagwassers als Brauchwasser und/oder eine Versickerung in Frage. Vorbehaltlich der Zustimmung der Stadt Herzogenrath und der Unteren Wasserbehörde ist die Ausführung auf die Eignung von Boden und geologischem Untergrund gem. geohydrologischem Gutachten auszurichten.

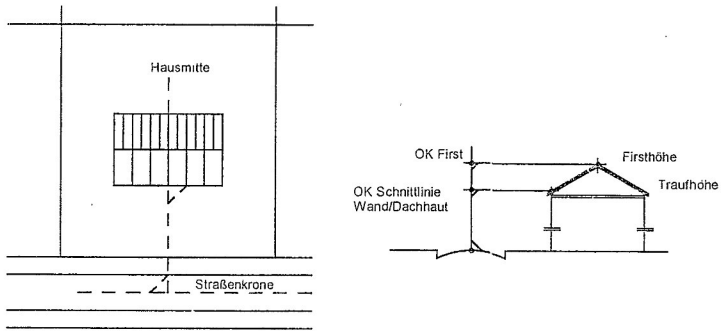
6. Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- Begründung
- graphische Darstellung
- textliche Festsetzungen
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten
- Hydrologisches Gutachten

SKIZZE ZUR ERMITTLUNG DER FIRST,- UND TRAUFHÖHE



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

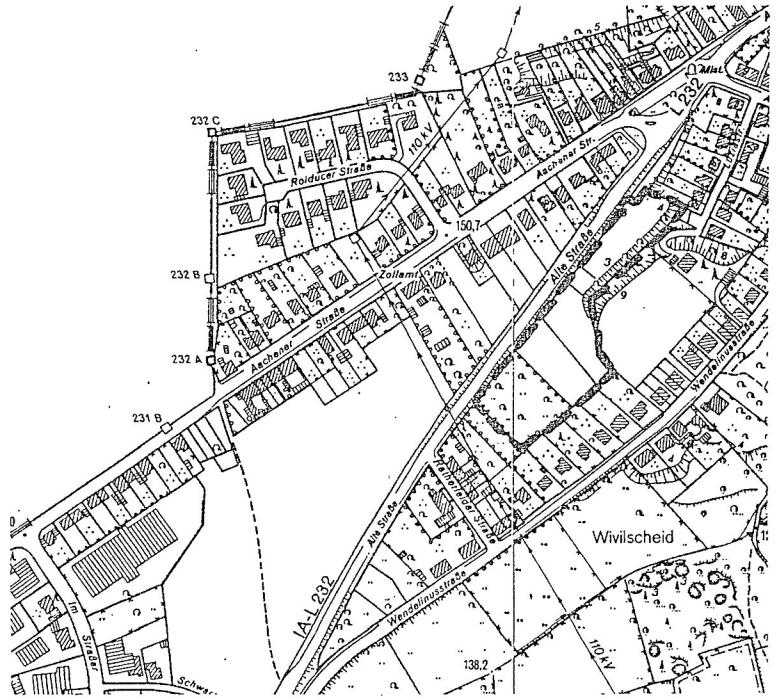
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fasssung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

- Gesetzt zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetzt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994, zuletzt geändert am 02.05.1995.

Lage im Raum M 1:5000



Stadt Herzogenrath