

Teil B:

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. A 4, 2. Änderung, Ortsteil Bogheim, „An der Hardt/Am Hauweg“

Stand: Offenlage

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 allgemeines Wohngebiet **WA**
§ 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 19 und 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** und Geschossflächenzahl (**GFZ**) von 0,8 sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Höchstgrenzen festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird auf **2 Vollgeschosse** als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe für Gebäude mit geneigtem Dach wird auf 9,0 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach wird auf 7,0 m festgesetzt. Bezugspunkt für die First-/Gebäudehöhe ist die Oberkante der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte.

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gemäß Planeintrag die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

II. HINWEISE

Kompensation

Nach der Ermittlung des Eingriffs von Natur und Landschaft ergibt sich ein gesamter Kompensationsbedarf von insgesamt 1.019 m². Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zu großen Teilen (924 m²) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Die restliche zu erbringende Kompensationsleistung (95 m²) wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht. Die externe Fläche grenzt direkt an die Kompensationsfläche an, die innerhalb des Bebauungsplans liegt. Alle Kompensationsmaßnahmen sind auf dem Grundstück Gemarkung Bogheim, Flur 6, Flurstück 117 geplant.

Übersicht der zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen:

Maßnahmen-Nr.	Geplante Maßnahme	Fläche
M 1	Anlage einer Obstweide	802 m ²
M 2	Anlage einer einreihigen Heckenpflanzung	122 m ²
M 3	Anlage einer Obstweide	95 m ²

Die Maßnahmen M 1 und M 3 sind als eine Maßnahme zu werten. Die Unterscheidung in M1 und M3 ist lediglich darauf zurückzuführen, dass sich der Teilbereich M 3 außerhalb des Gel-

tungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet. Die Anlage der Obstweide ist mit der Anpflanzung von insgesamt 6 Obstbäumen verbunden. Für die Pflanzungen sind die Empfehlungen der Biologischen Station zu berücksichtigen.

Die Maßnahme M 2 sieht die Anlage einer Heckenpflanzung entlang der Außengrenzen der Gärten vor. Dabei ist eine heimische, standortgerechte Art (z.B. Hainbuche) zu pflanzen.

Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Kreuzau, den ...

Der Bürgermeister
i. A.

- Gottstein -