Stadt Herzogenrath — Stadtteil Merkstein

vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/2 Im Hohnbusch gem. § 13 BauGB

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/2 ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Herzogenrath vom 24/09/2002 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 25/09/2002

(Günter Barkhaus) Ratsmitglied — (Gerd Holtzke) Ratsmitglied

(Gerd Zimmermann) Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/2 ist gem § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 02/10/2002 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 02/10/2002

(Gerd Zimmermann) Bürgermeister

Ergänzung der textlichen Festsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 24/09/02

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die maximale Traufhöhe (TH), die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) BauNVO
- für eingeschossige Gebäude TH auf 4,5 m ü. BZP, FH auf 8,0 m ü. BZP festgesetzt.

2. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG

Die Beseitigung des Niederschlagswasser richtet sich im vorliegenden Fall grundsätzlich nach § 51 a Abs. 4 LWG. Demzufolge wird das anfallende Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Im Einzelfall ist eine Versickerung oder Verrieselung zur Beseitigung der Niederschlagswasser in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 der Stadt Herzogenrath möglich.

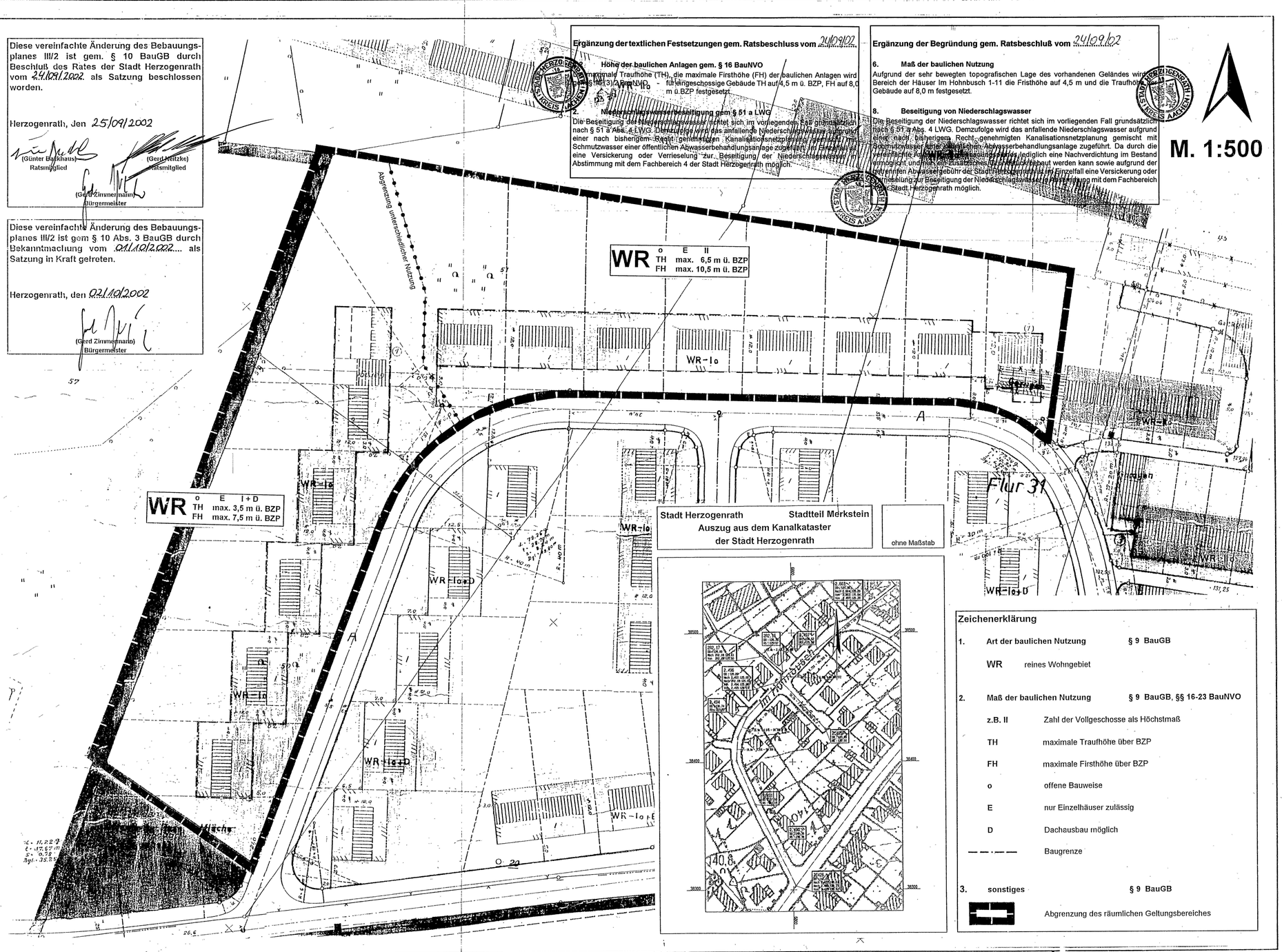
Ergänzung der Begründung gem. Ratsbeschluß vom 24/09/02

6. Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der sehr bewegten topografischen Lage des vorhandenen Geländes wird im Bereich der Häuser Im Hohnbusch 1-11 die Fristhöhe auf 4,5 m und die Traufhöhe auf 8,0 m festgesetzt.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Beseitigung der Niederschlagswasser richtet sich im vorliegenden Fall grundsätzlich nach § 51 a Abs. 4 LWG. Demzufolge wird das anfallende Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Da durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes lediglich eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und nicht ein Zusätzliches Grundstück bebaut werden kann sowie aufgrund der entfallenen Abwassergebühr der Stadt Herzogenrath kann im Einzelfall eine Versickerung oder Verrieselung zur Beseitigung der Niederschlagswasser in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 der Stadt Herzogenrath möglich.



M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/2 „Im Hohnbusch"

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes III/2 Im Hohnbusch. Die schriftlichen Festlegungen zum Bebauungsplan III/2 zur Gestaltung bleiben unberührt.

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

1.1 Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

Im reinen Wohngebiet (WR) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
Gem. § 22 BauNVO sind nur Einzelhäuser zulässig, gem. § 9 Abs. (1) 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die maximale Traufhöhe (TH), die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen wird gem § 16 (3) 2 BauNVO
- ~~für eingeschossige Gebäude TH auf 3,5 m ü. BZP, FH auf 7,5 m ü.BZP~~
- für zweigeschossige Gebäude TH auf 6,5 m ü. BZP, FH auf 10,5 m ü. BZP festgesetzt.

2. Niederschlagswasserbeseitigung gem § 51 a LWG

~~Die Beseitigung des Niederschlagswasser ist nachzuweisen.~~

Hinweis:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer der Dach- und Terrassenflächen sind bei vorhandenem Trennsystem dem Regenwasserkanal oder bei gegebener örtlicher Möglichkeit dem Untergrund oder einem Vorfluter zuzuleiten. Für diese Einleitung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/2 "Im Hohnbusch"

1. Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, jeweils in den derzeit geltenden Fassungen. Das Planverfahren wurde durch den Änderungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 19.03.2002 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 139, 140, 141, 146, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 207, 208 und 216 Gemarkung Merkstein, Flur 31. Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand

Der mit Bekanntmachung vom 04.07.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan III/2 Im Hohnbusch trifft für den Bereich der vereinfachten Änderung die Festsetzung reines Wohngebiet. Die bestehende Bebauung entlang der Straßen Im Hohnbusch/ Quadfliegstraße sind eingeschossige Einzel- und zweigeschossige Reihenhäuser.

4. Anlaß und Ziele der Planung

Anlaß der Planung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Form der Ergänzung der vorhandenen Einzelhäuser. Mit der Ergänzung wird eine zentrumsnahe und voll erschlossene Baufläche einer städtebaulich vertretbaren Nachverdichtung zugeführt.

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise, Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Zur Sicherung der Planungsziele dieser zentrumsnahen und hochwertigen Wohnbaufläche werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund den daraus entstehenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze abgegrenzt.
Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (maßgebend ist die funktionale Selbstständigkeit / die selbstständige Nutzungseinheit) wird auf maximal zwei beschränkt, da der Planbereich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für eine intensivere bauliche Ausnutzung ohnehin nicht geeignet ist. Die Vorgabe dient ebenfalls dem Ziel der Wahrung der einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnnutzung (Ein- oder Zweifamilienhäuser).

6. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt unverändert, aufgrund der vorhandenen Gebäude sind nur Einzelhäuser zulässig. Im Bereich der Häuser Im Hohnbusch 1- 11 wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Dächer mit Dachaufbauten (Gaupen) einer wirtschaftlicheren Ausnutzung zuzuführen. Die schriftlichen Festlegungen zum Bebauungsplan III/2 zur Gestaltung bleiben unberührt. Im Bereich der Häuser Im Hohnbusch 13 bis 27 wird die Zahl der Vollgeschosse des reinen Wohngebietes um ein Vollgeschoss ergänzt. Die Grundflächenzahl wird unverändert analog der vorhandenen Bebauung auf 0,4 festgesetzt.

Die Bezugsebene für die jeweils festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkte, BZP) der Verkehrsfläche in m ü. NN. Innerhalb der bereits vorhandenen Verkehrsfläche der Straße Im Hohnbusch befinden sich die Kanaldeckel der Schächte 2.490, DO 140,35; 2.491, DO 137,60 ü. NN; 2.494, DO 130,74 ü. NN; 2.496, DO 128,59 ü. NN; 2.497, DO 128,62 und 2.603, DO 129,96 ü. NN (ersichtlich im Kanalkataster der Stadt Herzogenrath). Für die an die Verkehrsfläche grenzende Seite des Baugrundstückes ist über die Bezugspunkte der Verkehrsfläche durch Interpolation eine mittlere Bezugshöhe in m ü. NN zur Bemessung der maximalen Trauf- und Firsthöhe zu bilden.

Hierdurch wird gewährleistet, dass die Höhe der Gebäude sich der umgebenden vorhandenen Bebauung anpasst.

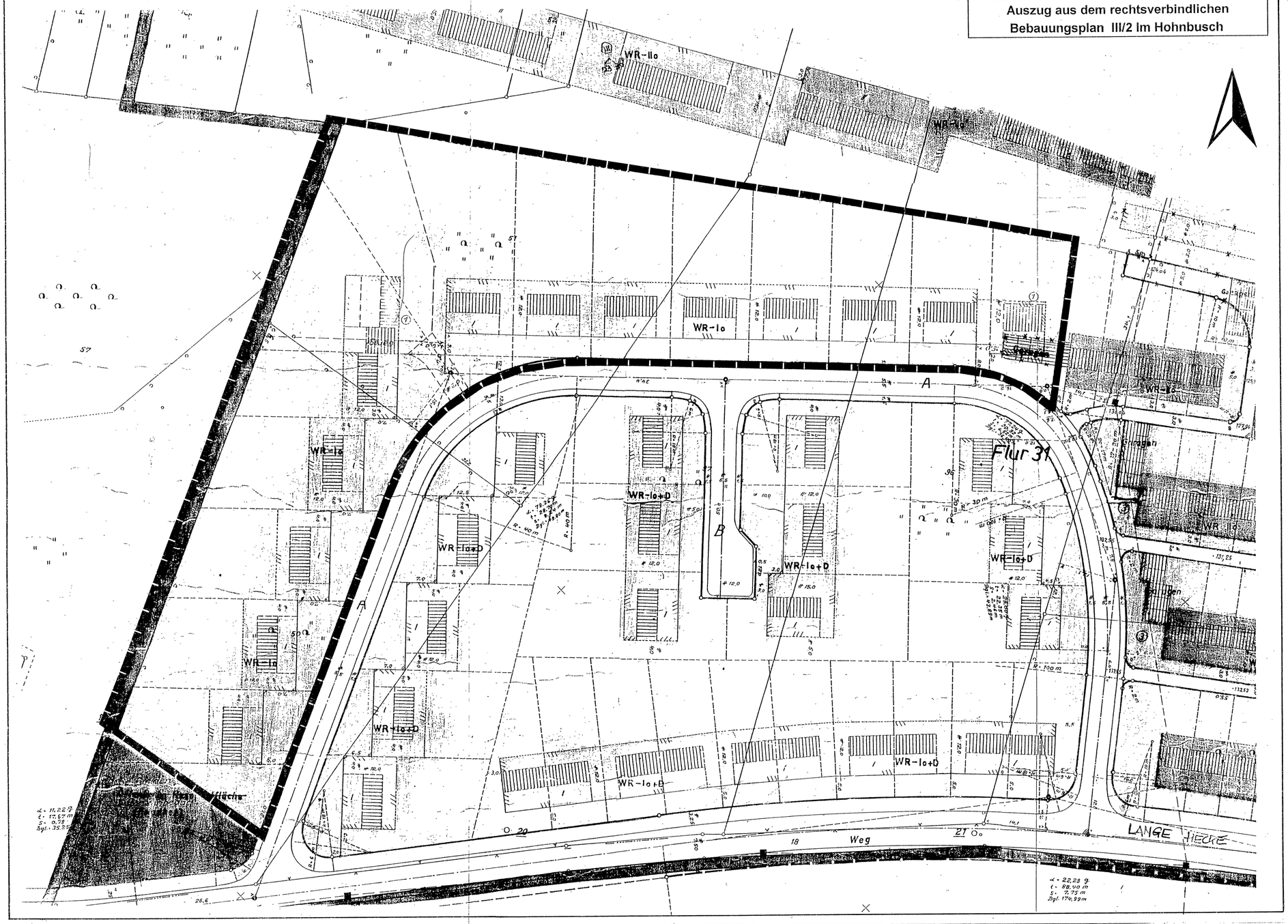
7. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straße Im Hohnbusch erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser

~~Gemäß § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.~~

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/2 Im Hohnbusch



Auszug aus den schriftlichen Festlegungen zum Bebauungsplan III/2 „Im Hohnbusch" (Bestandteil des Bebauungsplanes) mit Bekanntmachung vom 04.07.1966 in Kraft getreten

I. Ausnutzbarkeit der Grundstücke

Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet (WR) und als allgemeines Wohngebiet (WA) in ein- bis sechsgeschossiger Bauweise zu bebauen.

Nach der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 wird Folgendes festgesetzt:

Reine Wohngebiete (WR) dienen ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

.....

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der Baunutzungsverordnung. Der Baukörper muß gem. § 23 der Baunutzungsverordnung an der Baulinie errichtet werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann im Einvernehmen mit der Gemeinde und der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.
Die maximale Gebäudetiefe der Hauptbaukörper darf bei ein- und zweigeschossigen Häusern 12 m nicht überschreiten. Bei eingeschossigen Winkelbauten ist eine Tiefe bis zu 15 m zulässig.

.....

II. Gestaltung

Die Baukörper sind klar und einfach zu gestalten.

Das Material der Außenflächen soll sich auf Putz, Klinker, Holz, Beton oder Naturstein beschränken. Insbesondere soll an einem Baukörper die Verwendung von mehr als drei Materialien unterlassen werden, falls dies nicht konstruktiv und gestalterisch sinnvoll ist. Unnötiger Wechsel in Material und Farbe ist zu vermeiden. Insbesondere Gruppenbauten sind einheitlich zu gestalten. Farbgestaltung und Material sind in der Baubeschreibung ausführlich zu erläutern.

Geschosszahlen sind im Bebauungsplan verbindlich festgelegt (§ 17 Abs. 4 Baunutzungsverordnung). In der Hanglage kann das Kellergeschoss als Wirtschaftsgeschoss ausgebaut werden. .....

Dächer bei ein- und zweigeschossigen Bauten sind mit einer Neigung zwischen 20° und 30° zu errichten. Bei eingeschossigen Häusern mit Dachausbau (I + D) ist eine Dachneigung von 40° - 50° zulässig, wobei die Bestimmungen des § 2 BauO NW Abs. 5 im Hinblick auf die zulässige Geschosszahl zu beachten sind. Die Neigung beider Dachhälften muss gleich sein. Das Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn es über 2/3 der Grundfläche eine lichte Höhe von 2,30 m hat. Die Dächer sind als Satteldächer auszubilden und mit dunkelfarbenem Material einzudecken. Flachdächer sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde gruppenweise zulässig.
.....

Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Häusern mit Dachausbau zulässig. Sie sollen sparsam verwendet werden und sind nach Möglichkeit als Schleppgauben in voller Breite als Fensterfläche auszubilden. Zu bekleiden sind sie mit dunklem Material oder im Ton der Dacheindeckung zu streichen.

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan verbindlich festgelegt.

Kellersockel dürfen höchstens 50 cm über Oberkante Gelände bzw. Straßenkrone liegen, gemessen an der Bauflucht in der Mitte des Hauptbaukörpers.

.....