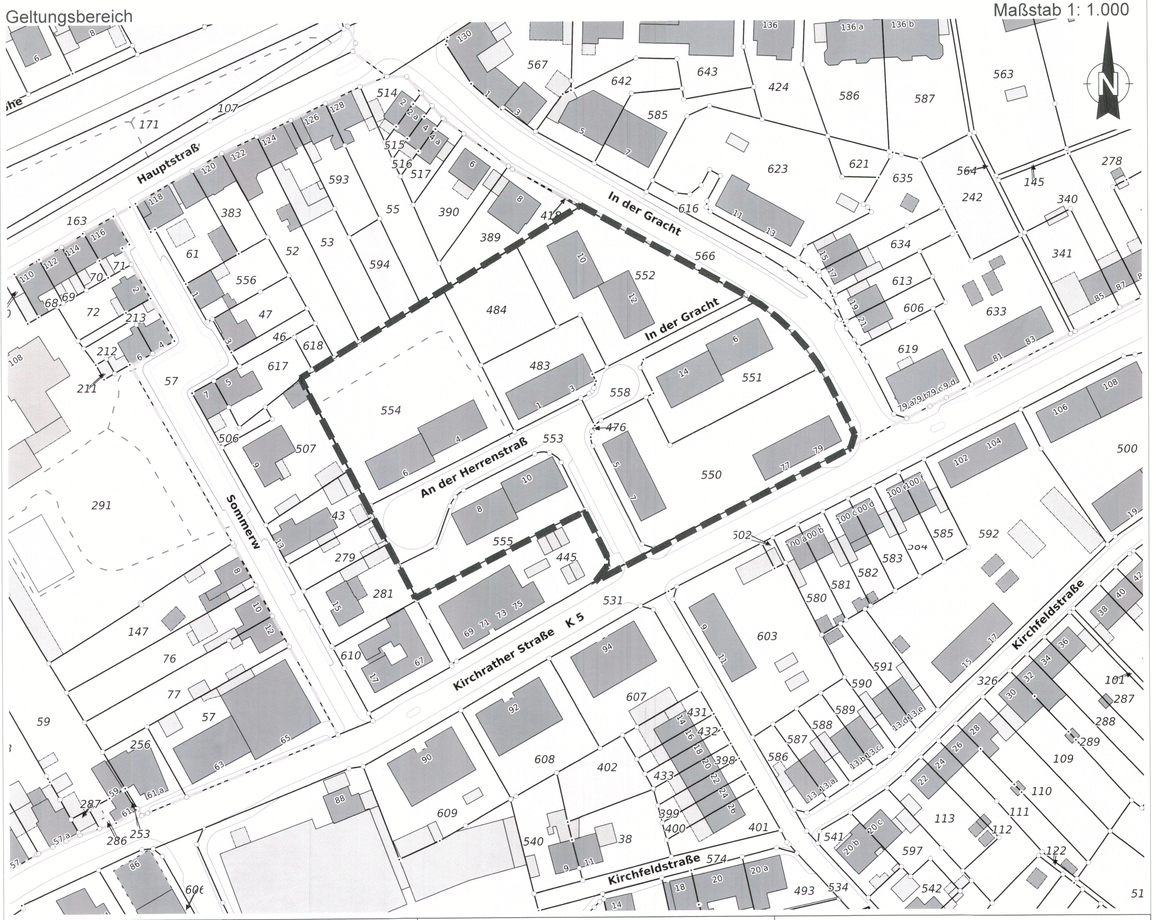
Bebauungsplan III/11-3. Änderung "An der Herrenstraß" Vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB

Geltungsbereich

Maßstab 1: 1.000



Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025, Nr.189) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.2023 |Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 03. 07. 2025 beschlossen, den Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraß" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 13 BauGB wurde am 28. 08. 2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 08. 10. 2025

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 03. 07. 2025 beschlossen, den Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraß" öffentlich auszulegen. Der Beschluss zur Offenlage wurde am 28. 08. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraß" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat, gem. § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 05. 09. 2025 bis einschließlich 05. 10. 2025 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28. 08. 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 28. 08. 2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den 08. 10. 2025

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 16. 12. 2025 den Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraß" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den 17. 12. 2025

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Inkraftreten

Gem. §10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraß" durch die Bekanntmachung vom 18. 12. 2025 als Satzung am 18. 12. 2025 in Kraft getreten. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Herzogenrath, den 19. 12. 2025

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III/11 „An der Herrenstraß" bleiben von der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB unberührt und werden durch folgende Festsetzung ergänzt:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,20 m und einer Breite von max. 5,30 m je Balkon überschritten werden.

Begründung

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine energetische Sanierung der Bestandsbebauung geschaffen werden. Weiteres Ziel ist die Attraktivierung von Wohnraum durch den Bau von vorgesetzten Balkonen.

2. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden. Nach § 13 (3) BauGB wird auch von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merkstein, zwischen der „Kirchrather Straße", der Straße „In der Gracht" und dem „Sommerweg". Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „An der Herrenstraß". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Merkstein, Flur 27, Flurstücke 476, 483, 484, 550, 551, 552, 554 und 555 mit einer Größe von insgesamt 10.818 m² sowie die Straßenparzellen 429 und 437.

4. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

Regionalplanung

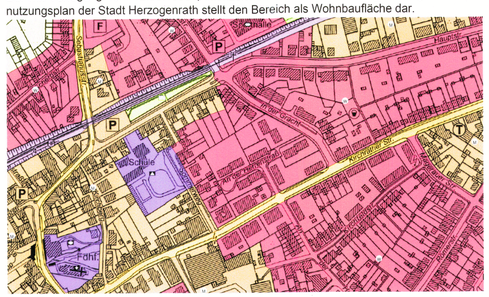
Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, 2003) als „Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) zeichnerisch dargestellt. Das Planvorhaben steht damit im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans.

Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans II „Baesweiler/Alsdorf/Merkstein" (1. Änderung aus dem Jahr 2005).

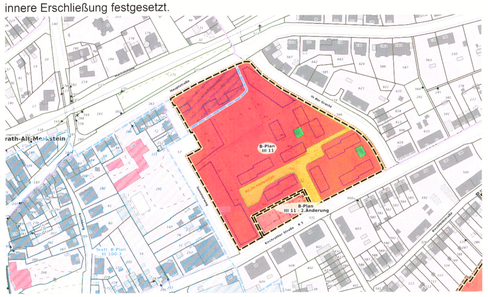
Flächennutzungsplan

Der mit Verfügung vom 12.08.1999 (Aktenzeichen: 35.2.11-08-08.99) genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.



Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans III/11 „An der Herrenstraß". Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Geschoßzahlen und unterschiedlich tiefen Baufenstern sowie eine Straßenverkehrsfläche für die innere Erschließung festgesetzt.



5. Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke plant eine energetische Sanierung der in den 50iger Jahren gebauten Mehrfamilienhäuser. Zur Steigerung der Wohnqualität sollen im Rahmen der Sanierung zusätzlich vorgestellte Balkone angebracht werden. Aus bauphysikalischer Sicht sind vorgestellte Konstruktionen energetisch vorteilhafter, da sie Wärmebrücken minimieren und die Dämmhülle des Gebäudes nicht durchdringen. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen beträgt die Tiefe der Baufenster jedoch nur 11,00 m. Das Vorhaben wäre unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisierbar.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen von maximal 2,20 m für die Errichtung von Balkonen, werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits einige Häuser in gleicher Art saniert. Es gibt unterschiedliche Gebäudetypen, mit verschiedenen Haustiefen. Die bereits sanierten Mehrfamilienhäuser hatten eine geringer Tiefe. Daher konnten diese ohne Bebauungsplanänderung verändert werden. Nach Umsetzung der jetzt geplanten Maßnahmen wären nahezu alle Gebäude im Geltungsbereich mit vergleichbaren Balkonen ausgestattet und ergeben ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild.

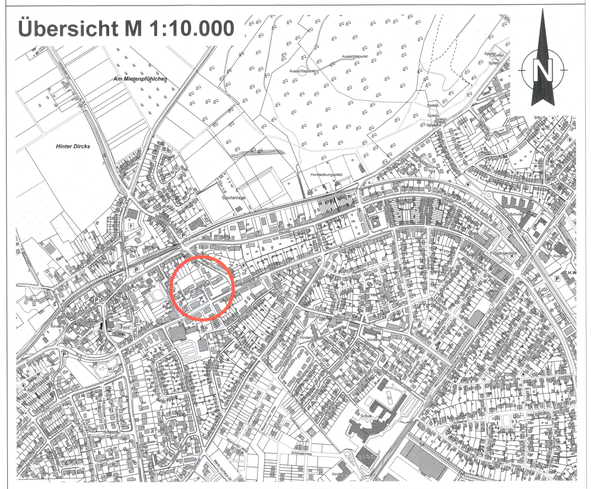
Planzeichenerläuterung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs 7 BauGB)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplan III/11 "An der Herrenstraß" bleiben unberührt und sind Bestandteil der 3.Änderung.

Übersicht M 1:10.000



Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan III/11-3. Änderung "An der Herrenstraß"

(Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB)

Stadt Herzogenrath
Amt 61- Abt.61.1 Stadtplanung

Stand: Dezember.2025
Satzung