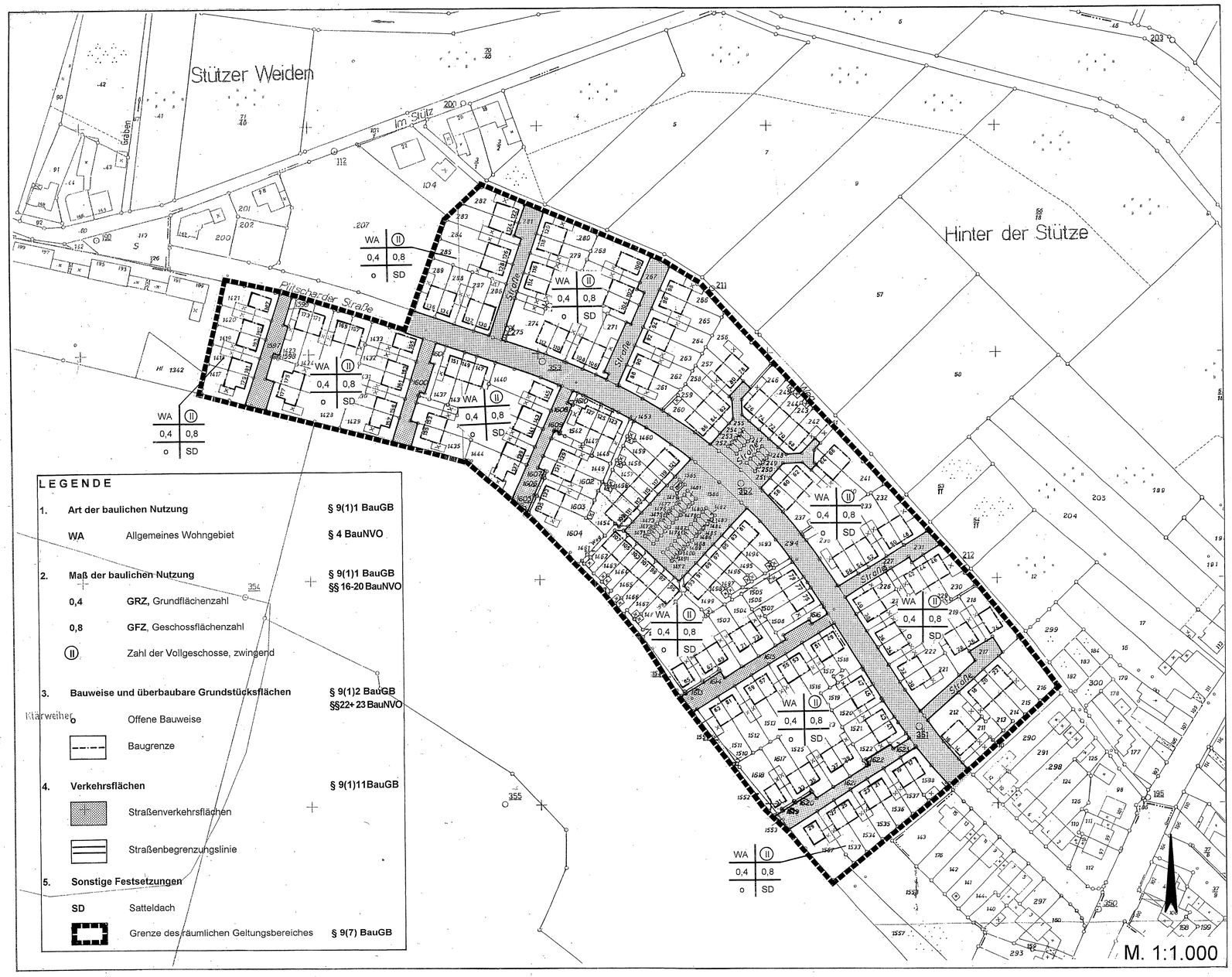
Stadt Herzogenrath — Stadtteil Merkstein

Bebauungsplan III/13 - 1. Änderung — Eurode-Siedlung



LEGENDE

1.	**Art der baulichen Nutzung**		**§ 9(1)1 BauGB**
	WA	Allgemeines Wohngebiet	**§ 4 BauNVO**
2.	**Maß der baulichen Nutzung**		**§ 9(1)1 BauGB §§ 16-20 BauNVO**
	0,4	**GRZ**, Grundflächenzahl	
	0,8	**GFZ**, Geschossflächenzahl	
	II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**		**§ 9(1)2 BauGB §§22+ 23 BauNVO**
	o	Offene Bauweise	
		Baugrenze	
4.	**Verkehrsflächen**		**§ 9(1)11BauGB**
		Straßenverkehrsflächen	
		Straßenbegrenzungslinie	
5.	**Sonstige Festsetzungen**		
	SD	Satteldach	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	**§ 9(7) BauGB**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/13- 1. Änderung Eurode-Siedlung

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

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

1.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO
Für die Bereiche Plitscharder Straße 58, 60, 70, 72, 74, 84, 86 und 81 - 121 befinden sich die erforderlichen Stellplätze jeweils innerhalb der vorgelagerten Verkehrsfläche. Private Stellplätze sind auf diesen Grundstücken unzulässig.

1.3 Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überschreitung von Baugrenzen gem. §9(1)Nr. 2 BauGB und §23(3)Nr. 3 BauNVO
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze um bis zu 3 m durch eingeschossige Anbauten (Wintergärten o.ä.) ist zulässig.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW

Fassadengestaltung
Fassadenoberflächen sind nur im bereits vorhandenen roten und sandfarbenen Verblendmauerwerk auszuführen. Für die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten ist zusätzlich eine Ausführung in Holz oder Glas zulässig.

Dachform
Im Planbereich sind ausschließlich Satteldächer entsprechend dem derzeitigen Zustand gemäß Baugenehmigung (d.h. Dachneigung = 35° - 38 °) zulässig. Die festgesetzte Dachform gilt nicht für die Dächer von Nebenanlagen wie Anbauten, Abstellräume, Carports und Garagen.

Dacheindeckung und Dachaufbauten
Geneigte Dächer ab 15° Dachneigung sind nur mit unglasierten, schwarzen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder mit Zinkeindeckung zulässig. Dachgauben sind in allen Teilen des Plangebietes unzulässig.

Garagen
Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung auszuführen.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes III/13
Eurode-Siedlung der Stadt Herzogenrath

1. Grundlagen des Verfahrens
Grundlage 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 der zur Zeit gültigen Fassung. Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/13 Eurode-Siedlung vom 04.06.2002 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes
Der Planbereich liegt im Nord-Osten des Stadtteiles Merkstein, beidseitig entlang der Plitscharder Straße und wird im Nord-Westen von der Altbebauung der Straßen Im Stütz/Plitscharder Straße, im Süd-Westen vom Grube-Adolf-Park und im Nord-Osten durch den angrenzenden Wirtschaftsweg begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 4 ha. Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand
Der rechtskräftige Bebauungsplan III/13 aus dem Jahr 1979 trifft entlang der Plitscharder Straße Festsetzungen zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes. Zur Realisierung des Pilotprojektes „deutsch-niederländisches Bauen" wurde der vorgenannte Bebauungsplan im Jahr 1996 durch zwei vereinfachte Änderungsverfahren geändert. Die Errichtung der Eurode-Siedlung wurde in zweigeschossiger Bauweise in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Spätere Ergänzungsmöglichkeiten der Wohnhäuser wurden planungsrechtlich nicht vorgesehen.
Der mit Verfügung vom 12.08.1999 (Aktenzeichen: 35.2.11-08-08.99) genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

4. Anlaß und Ziele der Planung
Die vorhandene Eurode-Siedlung im Stadtteil Merkstein wurde in den Jahren 1995 bis 1997 errichtet. Ziel der damaligen Planung war die Schaffung von „preiswertem" Wohnraum für junge Familien in Anlehnung an die benachbarte niederländische Bauweise in Form von Einfamilienhäusern. Zwischenzeitlich wenden sich vermehrt die Eigentümer an die Bauaufsichtsbehörde mit dem Wunsch, die bestehenden Wohnhäuser, aufgrund der subjektiv festgestellten räumlichen Enge der einzelnen Häuser, zu erweitern.
Aufgrund der fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Planungsrechtes ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes III/13 Eurode-Siedlung im öffentlichen Interesse und für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie zur Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur erforderlich. Ziel der Planung ist die Sicherung des baulichen Bestandes und die Schaffung von geordneten, maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Wohnnutzung in eingeschossiger Bauweise in einer Bautiefe von 3 m.

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise
Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" bleibt unverändert. Zur Sicherung der Planungsziele werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Störeffektes und den daraus entstehenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze abgegrenzt.

6. Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Planbereiches wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt - dies entspricht dem baulichen Bestand und belässt angemessene Erweiterungsmöglichkeiten. Zur Sicherung des Bestandes wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten eine offene Bauweise festgesetzt. Die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden ist innerhalb des Planbereiches nicht zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die bereits vorhandenen Wohngebäude auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzungen zu bestehenden Gebäuden sind zur maßvollen Entwicklung dieser Siedlungsfläche ausschließlich in eingeschossiger Bauweise zulässig.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung
Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die erforderlichen bodenordnerischen Maßnahmen bereits im Vorfeld der Errichtung der beiden Bauabschnitte der vorhandenen Eurode-Siedlung abschließend durchgeführt wurden. Zum heutigen Zeitpunkt stellt sich die eigentumsrechtliche Situation innerhalb des Geltungsbereiches in Form von ca. 170 selbstgenutzten Einfamilienhäusern in Privatbesitz dar.
Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 BauGB ausgelöst.

8. Erschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist durch die Plitscharder Straße sichergestellt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt unverändert über die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen. Im Bereich dieser Erschließungsanlagen wurde auch die Ver- und Entsorgung des Planbereiches sichergestellt. Die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes III/13 Eurode-Siedlung beabsichtigten Ergänzungsmöglichkeiten der vorhandenen Bebauung haben keine Auswirkungen auf die bestehenden Kapazitäten, entsprechende Anschlußmöglichkeiten an das bestehende Netz sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadt Herzogenrath bzw. durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen.

9. Stellplätze, Carports und Garagen
Für die Bereiche Plitscharder Straße 58, 60, 70, 72, 74, 84, 86 und 81 - 121 befinden sich die erforderlichen Stellplätze jeweils innerhalb der vorgelagerten Verkehrsfläche. Private Stellplätze, Carports und Garagen auf diesen Grundstücken sind ausgeschlossen, da sie aufgrund der vorhandenen Bauweise zu einem erhöhten Versiegelungsgrad und zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität führen würden.

10. Gestalterische Festsetzungen
Die getroffenen Festsetzungen sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Die Vorgabe dieses Gestaltungsrahmens ist notwendig, um dem vorhandenen Charakter der Eurode-Siedlung, der auch der städtebaulichen Zielsetzung entspricht, gerecht zu werden.

Die gestalterischen Festsetzungen richten sich nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW.

Fassadengestaltung
Fassadenoberflächen sind nur im bereits vorhandenen roten und sandfarbenen Verblendmauerwerk auszuführen. Für die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten ist zusätzlich eine Ausführung in Holz oder Glas zulässig. Damit werden für die Eurode-Siedlung typische Materialien festgesetzt und Beeinträchtigungen durch eine störende Vielfalt ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur in Bereichen möglich, die den Straßenraum nicht prägen.

Dachform
Im Planbereich sind ausschließlich Satteldächer entsprechend dem derzeitigen Zustand gemäß Baugenehmigung (d.h. Dachneigung = 35° - 38 °) zulässig. Die festgesetzte Dachform gilt nicht für die Dächer von Nebenanlagen wie Anbauten, Abstellräume, Carports und Garagen.

Dacheindeckung und Dachaufbauten
Geneigte Dächer ab 15° Dachneigung sind nur mit unglasierten, schwarzen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen oder mit Zinkeindeckung zulässig. Dachgauben sind in allen Teilen des Plangebietes unzulässig. Einheitliche Dachflächen tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild bei. Eine Beeinträchtigung durch störende Materialien wird ausgeschlossen und der vorhandene Baustil sowie die vorhandenen Farben werden übernommen.

Garagen
Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sowie Fassadenmaterial und Fassadenfarbgebung auszuführen. Damit wird ein einheitliches Bild in der unmittelbaren Nachbarschaft gesichert.

Aufgestellt durch den
Bereich Bauleitplanung
Herzogenrath, im Mai 2003

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt hat in der Sitzung vom 04.06.2002 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/13 Eurode-Siedlung aufzustellen. Der Beschluss wurde am 18.09.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 18.08.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 03.06.2003, in der Zeit vom 07.07.2003 bis 15.08.2003 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 18.08.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates vom 07.10.2003 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 08.10.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 23.10.2003 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 24.10.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01 .1990, zuletzt geändert am 24.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990.
- Bauordnung (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- textliche Festsetzungen
- gestalterische Festsetzungen
- Begründung

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch den Bereich Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath.