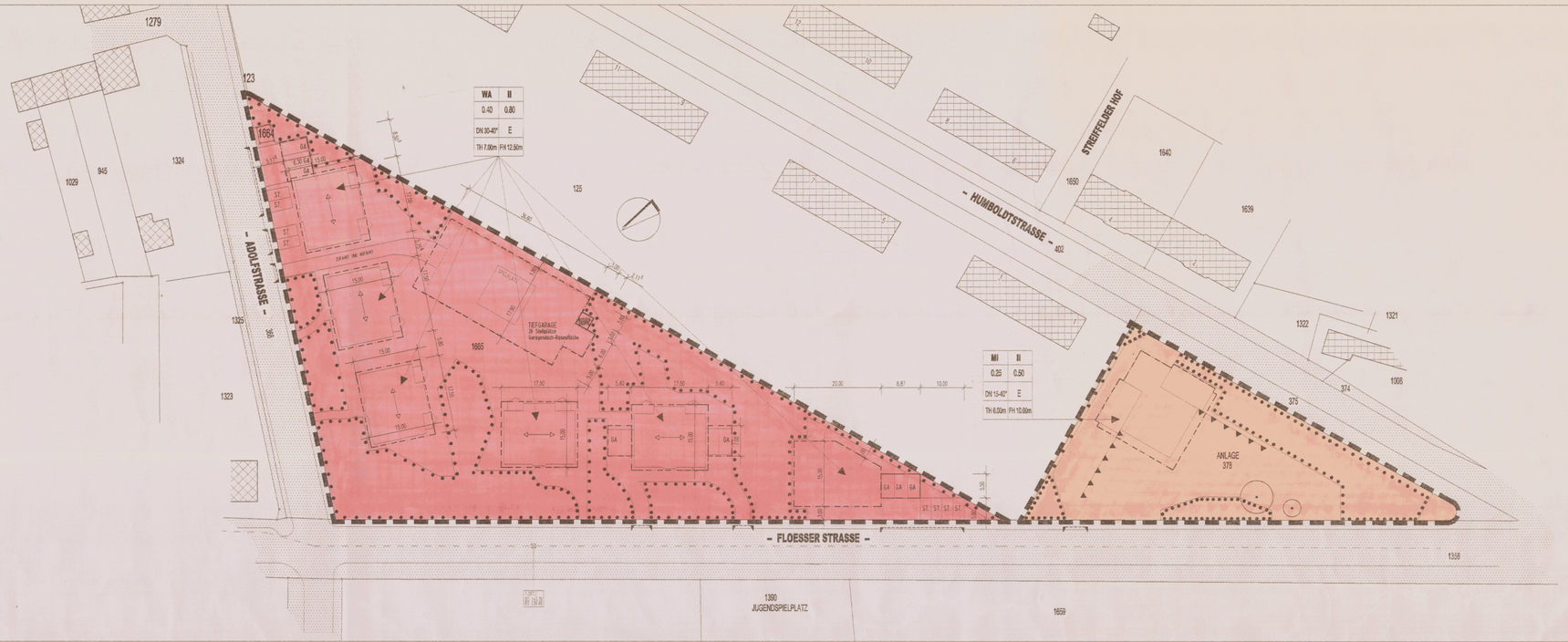
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB

VBZ III/15 "AM ADOLF-PARK"



Maßstab 1 : 500

Kreis Aachen Gemarkung Merkstein Flur 44

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- z. B. 0.40 — Grundflächenzahl
- z. B. 0.80 — Geschoßflächenzahl
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
- DN — Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Dachneigung	Art der Bebauung
Traufhöhe	Firsthöhe

Hinweis zum Planinhalt

- Firstrichtung
- Beispiel für bauliche Anlagen
- GA — Garage
- ST — Stellplatz
- Einfahrt

3. Bauweise, Baugrenzen

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VBZ III / 15 " Am Adolf-Park "

4. Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung

- Baum

5. Schallschutz

§ 9 (1) 24 Schallschutz

- Lärmschutzwand laut Gutachten, H = mind. 2.50 m

Begründung

1. Anlaß der Planaufstellung

Merkstein gilt als struktur- und einwohnerschwächster Ortsteil der Stadt Herzogenrath. In der Vergangenheit wurde seitens der Stadtverwaltung nur wenig Bauland in Merkstein ausgewiesen, so daß in letzter Zeit häufig Abwanderungen von Einwohnern in andere Stadtteile von Herzogenrath oder gar in umliegende Städte und Gemeinden stattgefunden hat. Neuzugänge sind dagegen eher weniger zu verzeichnen. Dies lag zum großen Teil auch an der mangelnden Attraktivität, die Merkstein für Auswärtige bot.

Mit der Umgestaltung des ehemaligen Haldengeländes in ein Naherholungsbebiet und der Eröffnung des daraus resultierenden Grube-Adolf-Parkes ist Merkstein um eine Attraktivität bereichert worden, die im Kreisgebiet ihresgleichen sucht.

Bedingt durch den großen Erfolg des Naherholungsgebietes mit dem großen Abenteuerspielplatz besteht seitens der Merksteiner Bevölkerung und auch von auswärtigen Besuchern großer Bedarf, in unmittelbarer Nähe auch wohnen zu können. Diesen Wohnbedarf kann die Stadt Herzogenrath kurzfristig durch die rechtskräftigen Bebauungspläne nicht Rechnung tragen.

Dies vorausgeschickt wurden in Abstimmung mit der Stadt Herzogenrath Möglichkeiten erörtert, diese einmalige Gelegenheit, Merkstein durch Schaffung einer Wohnbebauung attraktiver zu gestalten, zu nutzen.

Das Grundstück verläuft entlang der Flößerstraße, direkt gegenüber des Grube-Adolf-Parkes und wurde bisher als Kinderspielplatz genutzt. Der Kinderspielplatz wurde jedoch zwischenzeitlich geschlossen und auf dem Grube-Adolf-Park plaziert. Seitdem ist das Grundstück ungenutzt und lädt, da von außen nahezu nicht einsehbar, soziale Randgruppen zum Randalieren ein. Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath ist dieses Grundstück nicht als Bauland ausgewiesen, obwohl es eine Baulücke zwischen den Häusern Nr. 20 und Nr. 34 schließt. Die vorgesehene Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der vorgenannten Sachverhalte nach § 34 Bau-GB nicht genehmigungsfähig und Bedarf daher der Sicherheit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Grundstück gehört zur Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 1665 und ist ca. 7.000 m² groß, wovon ca. 4.500 m² baulich genutzt werden können. Es liegt am westlichen Rand von Merkstein und unmittelbar gegenüber des ehemaligen Zechengeländes. Das Grundstück schließt, wie im Lageplan dargestellt, mit 2 Seiten an die bestehende Bebauung der Flößer- und Adolfstraße an.

3. Abgrenzung im Stadtgebiet, Anbindung

Der Ortsteil Merkstein verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz und ein gut funktionierendes öffentliches Personennahverkehrskonzept. Ergänzt wird der ÖPNV durch zwei Haltepunkte in Merkstein der zukünftig wieder verkehrenden schienengebundenen Ringbahn. In Verbindung mit der etwas ländlichen Lage und dem vorbeschriebenen Grube-Adolf-Park entwickelt sich Merkstein zu einem attraktiven und bodenständigen Standort, der bei Familien den Wunsch verstärkt, hier auch zu wohnen.

Einrichtungen zur täglichen Versorgung, ein ausgezeichnetes und ausgeprägtes Schulsystem sowie Spielplätze und ein Naherholungsgebiet sind am Ort vorhanden.

4. Bestehende Situation, momentane Nutzung

Das vormals als öffentlicher Kinderspielplatz genutzte Grundstück liegt seit der Eröffnung des Grube-Adolf-Parkes brach. Eingegrenzt wird das Grundstück durch einen alten und wertvollen Baumbestand entlang der Flößer- und Adolfstraße, der durch die geplante Bebauung nicht tangiert werden soll. Vielmehr ist es Sinn und Zweck, den Baumbestand nahezu unverändert zu erhalten. Damit dies gewährleistet ist, wurde von der Bauherrengemeinschaft in Abstimmung mit der Stadt Herzogenrath das Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz aus Würselen beauftragt, einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zu erstellen, der alle Bäume aufnimmt, kartiert und somit sichergestellt ist, daß alle erhaltungsfähigen und -würdigen Bäume auch erhalten bleiben. Das Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz hat sich bereits bei der Gestaltung des Grube-Adolf-Parkes als kompetenter Partner bewiesen. Einzelheiten wurden zwischenzeitlich auch mit der Unteren Landschaftsschutzbehörde besprochen.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath weist die Fläche bisher noch als Spielplatz aus. Eine Genehmigung nach § 34 Bau-GB ist daher nicht gegeben. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird somit notwendig.

Die Bezirksregierung Köln hat der Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 20 LPG zugestimmt.

6. Ziel und Zweck der Planung

Das Planziel ist, durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein attraktives und durch die Einbindung des vorhandenen Baumbestandes nahezu einzigartiges Angebot auf dem lokalem Wohnungsmarkt zu schaffen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird, wie seine Umgebung vorwiegend dem Wohnen dienen und wird daher in der Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 Bau-NVO festgesetzt. § 4, Abs. 3 wird ausgeschlossen.

Die umgebende Bebauung, an die nahezu nahtlos angeschlossen wird, stellt sich hauptsächlich als zweigeschossige, offene Bauweise -großteilig mit ausgebautem Dachgeschoß- dar. Im Anschluß an die vorhandene Bebauung entlang der Flößer- und Adolfstraße wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet mit II festgesetzt.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird das in § 17 Bau-NVO genannte Höchstmaß von 0,4 und als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird das Höchstmaß von 0,8 für das WA-Gebiet festgesetzt. Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebung soll eine offene Bauweise vorgeschrieben werden. Der Landschaftspflegerische Begleitplan wird Bestandteil. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Bau-NVO mit Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefen liegen bei max. 15,00 m, gerechnet ca. 3 m entfernt vom Ende der Baumkronen.

8. Gestaltung

Für die Dachgestaltung sind Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung vorgesehen. Die Dachaufbauten sind in Anpassung der Umgebung zulässig. Die Nebenanlagen und Nebengebäude werden mit Pult- oder Flachdächer versehen. Für die Dacheindeckung sowie Fassadengestaltung werden keine bestimmten Materialien vorgeschrieben. Die Traufhöhen betragen max. 7 Meter, Firsthöhen überschreiten nicht die Höhe von 12,50 Meter, gerechnet jeweils ab Oberkante des Straßenniveaus. Die Höhe der neu zu erstellenden Gebäude entspricht somit maximal der Höhe der angrenzenden Gebäude. Als Fassadenmaterial sind sowohl Putz-, Holz- als auch Ziegelverkleidungen möglich.

9. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Flößer- und Adolfstraße bereits gegeben.

10. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für der Wohnungen werden in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, die von der Adolfstraße zugänglich wird. Die Tiefgarage wird begrünt und auf dem Dach ein Spielplatz für Kleinkinder eingerichtet. Kraftfahrzeugstellplätze für Besucher werden im Rahmen der noch zu schaffenden Verkehrserschließung entlang der Flößerstraße erstellt.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die vorhandenen Leitungsnetze der Flößer- und auch Adolfstraße gewährleistet. Die Schmutzwässer können ebenfalls an den vorhandenen Straßenkanal der Flößer- und Adolfstraße angeschlossen werden. Niederschlagswasserbeseitigung gem. §51a (3 + 4) LWG.
Entsprechend vorliegendem hydrogeologisches Gutachten ist eine Versickerung der Regenabwässer auf dem Grundstück nicht möglich. Die Garagenzufahrten sowie Stellplätze erhalten wasserdurchlässiges Pflaster.

12. Beteiligung der Bürger

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich im Mai 2000 durchgeführt.
Die Bürgerversammlung gem. § 3, Abs. 1 BauGB hat am 16.02.2000 stattgefunden.

13. Spielflächen

Auf dem gegenüberliegendem Grube-Adolf-Park sind entlang der Flößerstraße zwei Kinderspielplätze vorhanden. Zusätzlich wird auf dem Plangebiet ein Spielplatz für Kleinkinder errichtet.

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Plangebiet ist ein alter und wertvoller Baumbestand gewachsen, der durch die geplante Bebauung nicht berührt wird. Einzelheiten sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplan wird, aufgeführt. Der Landschaftspflegerische Begleitplan liegt der Verwaltung in Urschrift vor.

Die Zufahrten von Garagen, Hauszuwegungen, Mülleimerplätzen und ggf. PKW-Ausstellplätzen sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erstellen einer Außengastronomie am „Grube-Adolf-Park"

1. Anlaß der Planaufstellung

Mit der Umgestaltung des ehemaligen Haldengeländes in ein Naherholungsbebiet und der Eröffnung des daraus resultierenden Grube-Adolf-Parkes ist Merkstein um eine Attraktivität bereichert worden, die im Kreisgebiet ihresgleichen sucht.

Bedingt durch den Erfolg des Naherholungsgebietes mit dem großen Abenteuerspielplatz besteht seitens der Merksteiner Bevölkerung und auch von auswärtigen Besuchern großer Bedarf, an einer Gastronomie mit Außenbewirtung in unmittelbarer Nähe des Grube-Adolf-Parkes.

Dies vorausgeschickt wurden in Abstimmung mit der Stadt Herzogenrath Möglichkeiten erörtert, dem Wunsch der Bevölkerung Rechnung zu tragen und nachhaltig die Attraktivität des Grube-Adolf-Parkes zu festigen oder gar auszubauen.

Das Grundstück verläuft entlang der Flößer- und Humboldtstraße, direkt gegenüber des Grube-Adolf-Parkes und wurde bisher als Grünfläche genutzt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath ist dieses Grundstück nicht als Bauland ausgewiesen. Die vorgesehene Bebauung mit einem Gastronomiebetrieb und einer Pächterwohnung ist nach § 34 Bau-GB nicht genehmigungsfähig und Bedarf daher der Sicherheit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Grundstück gehört zur Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 125 und ist ca. 2.300 m² groß. Es liegt am westlichen Rand von Merkstein und unmittelbar gegenüber des ehemaligen Zechengeländes. Das Grundstück schließt, wie im Lageplan dargestellt, mit 2 Seiten an die bestehende Bebauung der Flößer- und Humboldtstraße an.

3. Abgrenzung im Stadtgebiet, Anbindung

Der Ortsteil Merkstein verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz und ein gut funktionierendes öffentliches Personennahverkehrskonzept. Ergänzt wird der ÖPNV durch zwei Haltepunkte in Merkstein der zukünftig wieder verkehrenden schienengebundenen Ringbahn. In Verbindung mit der etwas ländlichen Lage und dem vorbeschriebenen Grube-Adolf-Park entwickelt sich Merkstein zu einem attraktiven Naherholungsbebiet. Um diese Situation zu festigen, sollte den Besuchern des Parks die Möglichkeit gegeben werden, hier zu verweilen und sich bewirten zu lassen. Dies entspricht mehrheitlich auch dem Wunsch der Bevölkerung.

4. Bestehende Situation, momentane Nutzung

Das Plangebiet liegt als Grünfläche ungenutzt brach. Eingegrenzt wird das Grundstück entlang der Humboldtstraße durch einen zum Teil alten und somit wertvollen Baumbestand sowie diversen Sträuchern und einem der Flößerstraße durch einige Trauerweiden, Kastanien und Sträuchern. Bei der Planung und anschließenden Umsetzung wurden die Bäume und Sträucher berücksichtigt und bleiben vollständig erhalten. Damit dies gewährleistet ist, wurde von der Bauherrengemeinschaft in Abstimmung mit der Stadt Herzogenrath das Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz aus Würselen beauftragt, einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zu erstellen, der alle Bäume aufnimmt, kartiert und somit sichergestellt ist, daß alle erhaltungsfähigen und -würdigen Bäume auch erhalten bleiben. Das Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz hat sich bereits bei der Gestaltung des Grube-Adolf-Parkes als kompetenter Partner bewiesen. Zwischenzeitlich wurde die Untere Landschaftsschutzbehörde eingeschaltet.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath weist die Fläche bisher noch als Grünfläche aus. Eine Genehmigung nach § 34 Bau-GB ist daher nicht gegeben. Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan wird somit notwendig.

6. Ziel und Zweck der Planung

Das Planziel ist, durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Gastronomie mit großer Außenbewirtung zu erstellen um die Attraktivität des Grube-Adolf-Parkes zu unterstützen und dem Wunsch der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet soll mit einer Gastronomie und sinnvoller Weise auch mit einer Pächterwohnung bebaut werden und wird daher in der Art der Nutzung als „Mischgebiet" (MI) nach § 6 Bau-NVO festgesetzt.

Die umgebende Bebauung, an die nahezu nahtlos angeschlossen wird, stellt sich als zweigeschossige, offene Bauweise -großteilig mit ausgebautem Dachgeschoß- dar. Im Anschluß an die vorhandene Bebauung entlang der Flößer- und Adolfstraße soll die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet mit II festgesetzt werden.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird nach § 17 Bau NVO 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Als Geschoßflächenzahl (GFZ) wird das Maß von 0,5 festgesetzt. Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebung soll eine offene Bauweise vorgeschrieben werden.

8. Gestaltung

Für die Dachgestaltung sind Sattel-, Pult und Flachdächer vorgesehen. Die Dachaufbauten sind in Anpassung der Umgebung zulässig. Für die Dacheindeckung sowie Fassadengestaltung werden keine bestimmten Materialien vorgeschrieben. Die Traufhöhe wird mit max. 6 Meter und die Firsthöhe mit max. 10 Meter festgesetzt, gerechnet ab Oberkante vorhandenes Gelände im Baufeld. Das geplante Gebäude überschreitet in der Höhe somit keine angrenzende, bestehende Gebäude. Als Fassadenmaterial sind sowohl Putz-, Holz- als auch Ziegelverkleidungen möglich.

9. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Flößer- und Humboldtstraße bereits gegeben.

10. Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Besucherstellplätze werden von der Stadt Herzogenrath im Rahmen der noch zu schaffenden Verkehrsberuhigung entlang der Flößerstraße geschaffen.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die vorhandenen Leitungsnetze der Flößer- und auch Adolfstraße gewährleistet. Die Schmutzwässer können ebenfalls an den vorhandenen Straßenkanal der Flößer- und Adolfstraße angeschlossen werden. Niederschlagswasserbeseitigung gem. §51a (3 + 4) LWG.
Entsprechend vorliegendem hydrogeologischen Gutachten ist eine Versickerung der Regenabwässer auf dem Grundstück nicht möglich. Die Garagenzufahrten sowie Stellplätze erhalten wasserdurchlässiges Pflaster.

12. Beteiligung der Bürger

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich im Mai 2000 durchgeführt.
Die Bürgerversammlung gem. § 3, Abs. 1 BauGB hat am 16.02.2000 stattgefunden.

13. Spielflächen

Auf dem gegenüberliegenden Grube-Adolf-Park sind entlang der Flößerstraße zwei Kinderspielplätze vorhanden.

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem Plangebiet ist ein alter und wertvoller Baumbestand gewachsen, der durch die geplante Bebauung nicht berührt wird. Einzelheiten sind im beiliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplan ist, aufgeführt.

Die Zufahrten und Zuwegungen sowie sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

15. Kosten und Finanzierung

Alle sich aus der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Erschließungs- und Bebauungsplanes ergebenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich Flurstück 1665 als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für den Planbereich Flurstück 125 wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. § 4 Abs. 3 findet keine Anwendung und ist somit ausgenommen.

1.2. **Wohngebiet**
Gem. § 16 (3) 2 BauNVO werden die Gebäudehöhen im allgemeinen Wohngebiet mit einer max. Traufhöhe von 7,00m und einer max. Firsthöhe von 12,50m festgesetzt.
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) wird auf max. 0,80m festgesetzt.
Die vorgenannten Höhenangaben (Trauf-/ First- und EFH) 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.
Die Trauf- bzw. Firsthöhen sowie EFH sind Maximalwerte.
Die OK der Tiefgaragendecke wird auf max. 0,50m über OK Straße gemessen vor dem Mittelhaus an der Adolfstraße (Mittelachse rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiet
Im Mischgebiet wird eine max. Traufhöhe von 6,00m und eine max. Firsthöhe von 10,00m, sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf max. 0,30m über OK vorhandenes Gelände im Baufeld festgesetzt.
Die Trauf- bzw. Firsthöhen sowie EFH sind Maximalwerte.
Im Mischgebiet sind Ausnahmen im Sinne des § 6 Abs. 3 der BauNVO nicht zulässig.
Im Mischgebiet sind Nutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6+7 nicht zulässig.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA mit GRZ ≦ 0.4 und GFZ ≦ 0,8 und im MI mit GRZ ≦ 0,25 und GFZ ≦ 0,50 festgelegt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. II festgelegt. Die dargestellten Baukörper liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

2.1. Die Zahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit 1 Stück.

2.2. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerung zulässig.

3. Gestaltung der baulichen Anlage

3.1. Dachflächen
Die Baukörper erhalten ein Satteldach. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Dachaufbauten sind zulässig. Garagen erhalten Flachdächer.

3.2. Fassaden
Als Hauptmaterial sind im wesentlichen Putz-, Holz- sowie Ziegelverkleidungen zulässig.

4. Wohneinheiten je Gebäude

4.1. Je Wohngebäude sind max. 7 Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB

5.1. Ausgleich und Gestaltungsmaßnahmen
Der landschaftspflegerische Begleitplan vom **02.03.2000** (LPF) ist Bestandteil dieses VBZ. Der landschaftsökologische Ausgleich für dieses Plangebiet. Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 1665 und 125, erfolgt durch den weitestgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen. Im B-Plan-Gebiet beschränken sich die neu zu erstellenden Grünflächen auf die Anlage von:
Private Grünflächen
Bestehend aus 2.211 m² Rasenflächen und ca. 1.000 m² Rasenflächen auf der geplanten Tiefgarage

5.2. Externe Ausgleichmaßnahme
Der Ausgleich - eine intensiv genutzte Ackerfläche wird in Gehölzfläche umgewandelt - erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt auf den Flurstücken 172, 173, 175 und 512 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17. Die erforderliche **externe Ausgleichsflächengröße beträgt 3.390 m²** (33.990 OW . 10OW/m²).

Grünordnerische Festsetzungen

Zur Planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Maßnahmen werden folgende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan 'Floesserstr.' aufgenommen.

FESTSETZUNG NR. 1
Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gemäß Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Für jeden gemäß Festsetzung zu erhaltenden Baum sind Baumscheiben von mind. 5 m Durchmesser von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
Darüber hinaus sind im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) Oberflächenbefestigungen lediglich mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflußbeiwert ≤ 0,5) anzulegen.

Alle Bäume, Hecken und Gebüschbestände auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahme sind sie durch einen Bauzaun (Höhe mind. 1.5 m) zu schützen.

FESTSETZUNG NR. 2
Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB für die WA-Flächen

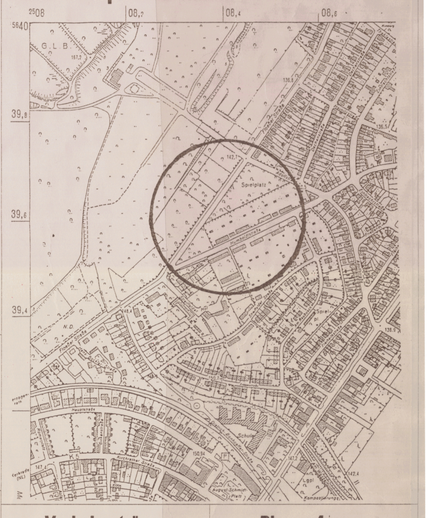
Innerhalb der als private Grünfläche gekennzeichneten Flächen ist das Dach der Tiefgarage mit einer Dachbegrünung anzuliegen.

Bestandteile des VBZ III/5 " Am Adolf-Park "

Gutachten

1. Schallschutzgutachten	vom 31.03.2000	(Lärmkontor)
2. Hydrogeologisches Gutachten	vom 12.02.2000	(Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner)
Landschaftspflegerischer Begleitplan	vom 02.03.2000	(Landschaftsplanungsbüro Inge Schulz)

Übersichtsplan M 1:5000



Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das Architekturbüro Dipl. Ing. Heinz Härtl Im Buschfeld 13, 52134 Herzogenrath

Herzogenrath, den 29.05.2000

ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN
ARCHITEKT A 19445
ARCHITEKTURBÜRO

Der Umwelt- und Planunsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung vom **13.01.00** gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebau- ungsplan VBZ II/5 aufzustellen. Der Beschluß wurde am **28.01.2000** ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 31.05.2000

(Backhaus) Ratsmitglied (Gilles) Ratsmitglied

(Zimmermann) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit allen Anlage gem. § 3 **(2)** des BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Panungsschusses vom **13.04.2000** in der Zeit vom **28.04.2000** bis einschließlich **31.05.2000** offengelegen.

Herzogenrath, den 31.05.2000

(Backhaus) Ratsmitglied (Gilles) Ratsmitglied

(Zimmermann) Bürgermeister

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Az.:

Aachen, den 31.5.2000

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom **27.06.2000** als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 10.07.2000

(Backhaus) Ratsmitglied (Gilles) Ratsmitglied

(Zimmermann) Bürgermeister

Dieser VBZ-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom **10.07.2000** als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 10.07.2000

(Backhaus) Ratsmitglied (Gilles) Ratsmitglied

(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 22.04.1993,
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
- Begründung
- textliche Festsetzung
- Plan

Vorhabenträger

Bauherrengemeinschaft
Elisabeth & Jörg Meier
Dietrich-Bonhoeffer-Straße 2
52134 Herzogenrath

Planverfasser

ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN
ARCHITEKT A 19445
ARCHITEKTURBÜRO
IM BUSCHFELD 13
52134 HERZOGENRATH
TEL. 02407 / 95 77 0
FAX. 02407 / 95 77 25
HEINZ HÄRTL
ARCHITEKT BDA, SRL

Stadt Herzogenrath

VBZ III / 15 "Am Adolf-Park"

M.: 1:500 **Stand April 2000**