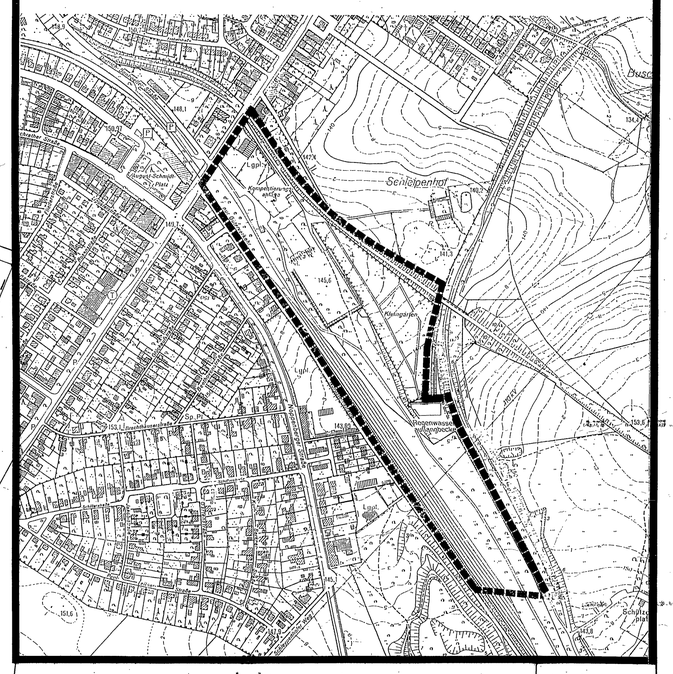
STADT HERZOGENRATH

STADTTEIL MERKSTEIN

Bebauungsplan III/29 „Am Wasserturm“



Gemarkung Alsdorf

Fl. 20

Gemeinde Herzogenrath
Gemarkung Merkstein
Flur 16, 17, 18
Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)
Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO Wohnungen geschoßweise ab dem ersten Obergeschoß allgemein zulässig.

Großflächiger Einzelhandel über 500 qm Verkaufsfläche/ oder 750 qm Bruttogeschoßfläche wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Als Traufhöhe (TH), ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO auf max. 9,0 m über Straßenoberkante festgelegt. Dabei bezieht sich die Traufhöhe auf den höchsten Punkt des Baugrundstückes, der direkt an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt.

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet wird gem.§ 1 Abs. 4 BauNVO nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zugelassen.

Folgende im GE nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gem.
§ 1 Abs. 5 BauNVO im GE nicht zulässig:
§ 8 Abs. 2, Nr. 2 Einzelhandel,
§ 8 Abs. 2, Nr. 3 Tankstellen.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 Altern. 1 BauNVO ausgeschlossen.

In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
60 dB (A) tags
45 dB (A) nachts

Als Traufhöhe (TH), ist die Höhenlage der Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 IV. § 18 Abs.1 BauNVO auf max. 8,0 m über Straßenoberkante festgelegt. Dabei bezieht sich die Traufhöhe auf den höchsten Punkt des Baugrundstückes, der direkt an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt.

2. BINDUNGEN AN ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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

Die gemäß Festsetzung im Bebauungsplan zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

2.1 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist entsprechend dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) zu bepflanzen. Entlang der nordöstlichen Seite der Planstraße sind bodenständige Laubbäume der Artenliste in einem mittleren Abstand von maximal 25 m zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18cm
Mindestens 10% der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind als Grünfläche anzulegen, und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind entlang der seitlichen und hinteren (südwestlichen) Grundstücksgrenzen zweireihige Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1m.

3. REGENWASSERBESEITIGUNG
(gem. § 51a LWG)
Die anfallenden Regenwasser sind gem. gutachterlicher Betrachtung zu behandeln.

Ergänzung/Änderung der Textlichen Festsetzungen zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans III/29 "Am Wasserturm", gemäß Ratsbeschluß vom 30.10.1997

1. GEH.- FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§9 Abs. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist zugunsten der zukünftigen Anlieger, Grundstückseigentümer und Erschließungsträger des Plangebietes III/29 beschränkt. Die Fläche dient der optionalen verkehrlichen Anbindung an die Nordsternstraße, falls dies erforderlich werden sollte. Dabei können ober- oder unterirdisch Leitungen verlegt werden.
Eine Grundstücksteilung des Gebietes ist noch nicht vorgenommen worden.

2. REGENWASSERBESEITIGUNG
(gem. § 51a LWG)
Die anfallenden Regenwasser sind dem Übach, Vorfluter III.- Ordnung zuzuleiten.
(gem. Schreiben StUA-Kreis Aachen)

3. KENNZEICHNUNG:

ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Die Verdachtsflächen sind im Bebauungsplan gem. PlanzVO gekennzeichnet.
Laut Altlastenkataster des Staatlichen Umweltamtes Aachen befinden sich die Verdachtsflächen Nr.: 5102/119 und 5102/122 im Plangebiet. Gutachterliche Voruntersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung ergaben, daß in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung weitere Untersuchungen und ggf. Sanierungen in Einzelfällen vorzunehmen sind.
Insbesondere ist aufgrund der Untersuchung der Schürfung auf dem Flurstück 52, Flur 17 an der Geilenkirchener Straße, vor einer baulichen Nutzung, in einer Tiefe von 0,25-1,5m (gem. Fachgutachten) der Boden auszukoffern und der teerhafte Straßenaufbruch einer Wiederverwertung zuzuführen.

Hinweis:
Zum größten Teil handelt es sich im Plangebiet um aufgefüllte Böden, sodaß Baugrunduntersuchungen in Abhängigkeit zur geplanten Baumaßnahme erforderlich werden können.

Aufgestellt durch das Umweltamt/ Abt. Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath

ZEICHENERKLÄRUNG

Kartenunterlage
- 21 Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Rundmast / Gittermast
- W ø cm → Wasserleitung
- Fg ø cm 110 KV → Hochspannungsleitung
- Höhen bezogen auf NN

Art der baulichen Nutzung
- MK Kerngebiet § 7 BauNVO
- GE Gewerbe § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B 1,0 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- z.B. TH: 8,0m Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise / Baugrenze
- Baugrenze

Verkehrsflächen Versorgungsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Flächennutzungen
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Wasser (RÜB)
- Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Erhaltung bestehender Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

Sonstige Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (siehe Begründung)
- Bahnanlagen

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne/~~mit~~ örtliche (+) Überprüfung angefertigt. Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben. AZ.: 628 - 21 Nr. 5/88 Aachen, den 13. Sept. 1988 Kataster - und Vermessungsamt des Kreises Aachen Zeis (Evers) Kreisvermessungsdirektor	Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gem. §§ 9, 30 BauGB durch die Stadt Herzogenrath, A68, Abteilung Bauleitplanung. Herzogenrath, den.....	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 10.10.1996 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/29 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 21.01.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Herzogenrath, den 09.12.1998 (Schwartz) Bürgermeister (Bertzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor	Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 20.02.1997 bis 27.02.1997 Herzogenrath, den 09.12.1998 (Schwartz) Bürgermeister (Bertzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor	Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 30.10.1997 gem. §3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/29 erneut offenzulegen. Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. §.3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.1997 bis 26.01.1998 erneut offengelegen. Herzogenrath, den 09.12.1998 (Schwartz) Bürgermeister (Bertzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 17.02.1998 als Satzung beschlossen worden. Herzogenrath, den 09.12.1998 (Schwartz) Bürgermeister (Bertzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor	Der Umwelt- und Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 07.05.1998 aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Anwendung der Neufassung des BauGB mit Stand 01.01.1998 gem. § 233BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung beschlossen Herzogenrath, den 09.12.1998 (Schwartz) Bürgermeister (Bertzke) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor	Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 10.12.1998 als Satzung in Kraft getreten. Herzogenrath, den 10.12.1998 (Schwartz) Bürgermeister	**Rechtsgrundlagen:** - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-machung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 20.12.1996 - 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. **Dem Bebauungsplan sind beigefügt:** Begründung Textliche Festsetzungen