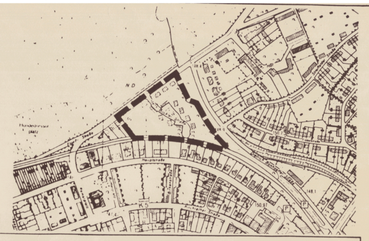
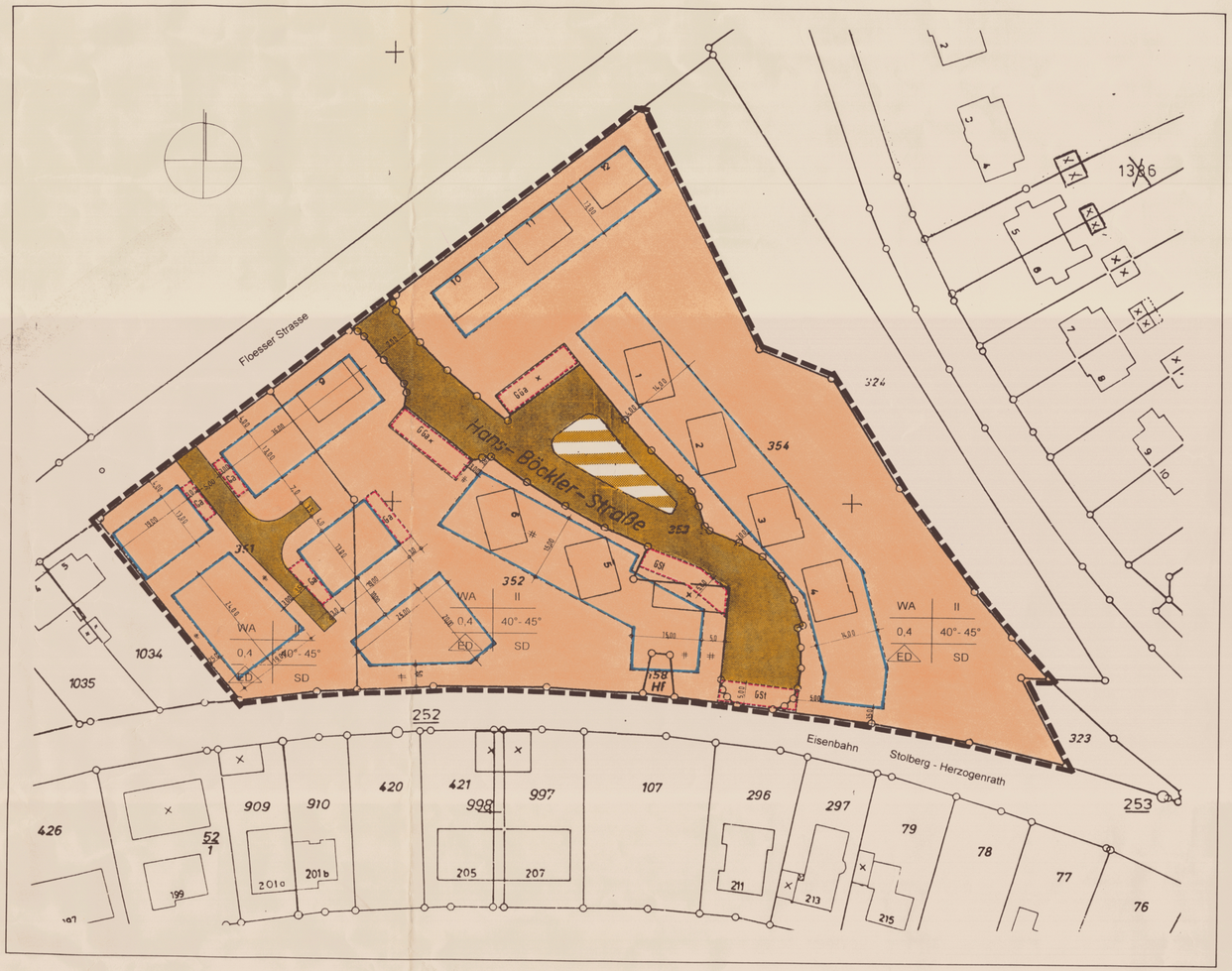
STADT HERZOGENRATH- MERKSTEIN

BEBAUUNGSPLAN NR. III/32 "AN DEN STEIGERHÄUSERN"





PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der beim Satzungsbeschluß gültigen Fassung, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der beim Satzungsbeschluß gültigen Fassung und der **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW Nr. 29 S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)

Planzeichen - PlanzV 90 -

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 0.4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Verkehrsgrün

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Baugrenze

GGa — Gemeinschaftsgaragen
Gst — Gemeinschaftsstellplätze
Ga — Garagen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

z. B. 40° — Dachneigung

SD — Satteldach

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachneigung
Bauweise	Dachform

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Die Baugebiete werden als "Allgemeine Wohngebiete" im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze

Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Höhenlage der baulichen Anlage
Sockelhöhe:
Die Oberkante der Rohbaukellerdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.
Traufhöhe:
Die Höhe der Traufe darf 6,0 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Rohbaukellerdecke und der Schnittlinie des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.
Firsthöhe:
Die Firsthöhe wird mit maximal 9.0 m über der Oberkante Rohbaukellerdecke festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Die im Plangebiet befindlichen Gehölze sind soweit wie möglich zu erhalten. Für die Neuanpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Gehölze gemäß unten stehender Artenliste zu verwenden.

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum gem. Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten.

Für die Einfahrten, Stellplätze, Hauseingänge und Terrassen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch Rasengittersteine und Rasenfugensteine mit entsprechend wasserdurchlässigem Unterbau.

Entlang der hinteren und seitlichen Grenzen der Baugrundstücke sind Schnitt- oder freiwachsende Hecken (mindestens 3 Pflanzen auf 1m Länge) anzupflanzen und zu unterhalten.

Artenliste:

Bäume
Acer campestre — Feldahorn
Acer pseudo-platanus — Bergahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Euonymus europaea — Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica — Rotbuche
Quercus robur — Stieleiche
Rhamnus catharticus — Kreuzdorn
Sorbus aucupana — Eberesche
Tilia cordata — Winter-Linde
Tilia platyphyllos — Sommer-Linde
Ulmus minor — Feldulme
Ulmus laevis — Flatterulme

Sträucher
Carpinus betulus — Hainbuche
Cornus sanguinea — Hartriegel
Corylus avellana — Hasel
Crataegus monogyna — Weißdorn
Fangus sylvatica — Rotbuche
Ilex aquifolium — Stechpalme
Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
Prunus avium — Vogelkirsche
Prunus padus — Traubenkirsche
Prunus spinosa — Schlehe
Rosa canina — Hundsrose

Obstbäume
Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Qualität der Gehölze
- Gartengehölze - hochstämmiger Einzelbaum
  2 x v. m. B., Br. mind. 60 -100
- Sträucher, 2 x v. o. B., mind. 60 - 100
- Straßenbäume
  3 x v. m. B., mind. 200

5. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt:
Zum Schutz des Innenbereiches der Wohnungen müssen an den Fassaden der Häuser die Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmaß $R'_{w,res} \geq 30$ dB aufweisen (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau")

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gem. § 86 BauO NW

1. Fassadengestaltung
Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitation ist nicht zulässig.

Aneinandergrenzende Gebäude sind in Material und Farbe anzugleichen.

2. Dachform
Geneigte Satteldächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt für die Hauptgebäude 40° - 45°, für Nebengebäude mindestens 20°.

Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m^2 Grundfläche sind Pultdächer zulässig.

Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

3. Drempel
Drempel sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante Rohbaudecke und Oberkante Dachhaut.

4. Dachgauben, Dacheinschnitten, Dachflächenfenster
Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,20 m für Gauben und 3 m für Dacheinschnitte beschränkt. Ihre Traufhöhe, bzw. Die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,50 m über der letzten Rohbaudecke. Dachgauben dürfen, senkrecht gemessen, höchstens 1 m unter dem First einschneiden. Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschoßdecken stehen.

5. Ausnahmen
Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen durchgeführt werden.

STADT HERZOGENRATH
-MERKSTEIN-

BEBAUUNGSPLAN III/32
„AN DEN STEIGERHÄUSERN"

M 1:500

Der Rat der Herzogenrath hat am 10.10.1996 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.01.1997 gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Herzogenrath, den 22.01.1997
(Schwartz) Bürgermeister — (Neitzke) Ratsmitglied — (Zimmermann) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung am 04.02.1997 beschlossen, diesen Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch aufzustellen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 19.02.1997
Herzogenrath, den 20.02.1997
(Schwartz) Bürgermeister — (Neitzke) Ratsmitglied — (Zimmermann) Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat am 26.06.1997 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Gemäß § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG wurde der Satzungsbeschluß ortsüblich bekanntgemacht.
Herzogenrath, den 27.06.1997
(Schwartz) Bürgermeister — (Neitzke) Ratsmitglied — (Zimmermann) Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen0) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6 Mai 1993 (BGBl. I S. 622)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluß gültigen Fassung
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 91 S. 58)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666); zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1199)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
ALSDORF, den 19. 06. 1997
Dipl.-Ing. Bedorf Öff. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch
Norbert Metz
Immobiliengesellschaft mbH