Begründung

zum VBZ III/34 Im Gewann/Magerauer Str.

1.) Anlaß der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 2.367,00 m² großen Gelände entlang der Straße „Im Gewann" entsprechend der angrenzenden Nachbarbebauung 2 freistehende Mehrfamilienhäuser mit max. je 6 WE und Garagen und Stellplätzen, sowie im rückwärtigen Bereich an einer noch zu erschließenden Stichstraße 4 Wohnhäuser mit maximal je 1 Wohneinheit mit Garagen und Stellplätzen zu errichten.

Der Vorhabenträger hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgearbeitet und wird der Stadt den Abschluß eines Vertrages zur Durchführung des von ihm beabsichtigten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen antragen. Dieser Durchführungsvertrag wird Bestandteil dieses VBZ III/34 Im Gewann/Magerauer Straße.

2.) Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet beinhaltet die Flächen der Gemarkung Merkstein, Flur 14, Flurstück 476 (teilweise) +477. Es liegt im Stadtteil Herzogenrath-Merkstein, zwischen der Johannesstrasse, der Magerauer Str. und der Straße Im Gewann.

3.) Lage im Stadtgebiet, Anbindung

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Merkstein und ist somit an die dort vorhandenen infrastruktuellen Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten und Nahverkehrsverbindungen problemlos angeschlossen. Auch die Versorgung mit Gütern des täglichen-, mittel- sowie langfristigen Bedarfs ist durch die Nähe zum Hauptgeschäftszentrum Merkstein gesichert.

Die Nähe der L-232 und die günstige Anbindung durch Busse garantieren eine schnelle Erreichbarkeit der Arbeitsplätze.

4.) Derzeitige städtebauliche Situation

Die beplanten Grundstücke sind zur Zeit fast gänzlich mit Hallen und Nebengebäuden eines Bauhofes bebaut, die Außenanlagen versiegelt. Der Bauhof wird wegen Betriebsauflösung nicht mehr benötigt. Südlich grenzt eine zweigeschossige Wohnbebauung entlang der Johannesstraße an. In östlicher und nördlicher Richtung findet man überwiegend zweigeschossige Bebauung. Im Norden schließen die Grundstücke der Magerauer Straße an, die eine gemischte Nutzung durch Wohnhäuser, Gewerbe und Gaststättenbetriebe aufweisen.

5.) Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt Wohnbaufläche dar.

6.) Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung von benötigtem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung.
Die Entwicklung dieses Baugebietes folgt dem Prinzip "Innenentwicklung vor Inanspruchnahme des Außenbereiches" und trägt somit dazu bei, den Freiraum zu schützen und vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher zu nutzen, wobei ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die vorhandene Gebietsstruktur angestrebt wird.
Die derzeitige Nutzung der Fläche entspricht dem Gebietscharakter.

7.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird die Ansiedlung von Wohnbebauung im Innenbereich ermöglicht.

Es entsteht ein städtebaulich gefaßter Straßenraum (Privatstraße), der als Gemeinschaftsfläche wahrnehmbar ist, während der schutzwürdige rückwärtige private Gartenbereich durch die Anordnung der Wohngebäude und der Garagen vor der Öffentlichkeit und vor dem Verkehr abgeschirmt wird.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Bei max. zulässigen II Vollgeschossen beträgt die Geschoßflächenzahl 0,8.
Die für die Grundstücke vorgesehene Nutzungsdichte befindet sich innerhalb der zulässigen Höchstwerte der BauNVO.
Die festgesetzte Höhe von max. II Vollgeschossen paßt sich der umliegenden Bebauung an.

8.) Gestaltung

Die Gebäude werden hinsichtlich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale einheitlich vorgesehen.
Die Wohngebäude erhalten Satteldächer. Die Fassadengestaltung ist ebenfalls einheitlich vorgesehen.

9.) Erschließung

Das Plangebiet wird von der Magerauer Straße (offentliche Verkehrsfläche), sowie über das neu zu bildende Flurstück, Teil aus Flurstück 477 (private Erschließung), erschlossen.
Da sich die Nutzung der rückwärtigen Grundstücke auf Wohngebäude geringer Höhe beschränkt, wird die Durchfahrtsbreite mit 5,00 m plus ca. 1,50 m Grünstreifen fortgesetzt. Auf dem Grünstreifen werden die Behältnisse für die Müllentsorgung bereitgestellt.

10.) Innere Erschließung

Die innere Erschließungsfläche verbleibt im Privatbesitz der Anlieger. Sie wird als Mischfläche ausgebildet. Dadurch können notwendige Straßenquerschnitte und somit die für Verkehrszwecke zu versiegelnden Flächen reduziert werden. Da sich die Benutzung der Fläche auf die Anwohner beschränkt, wird die Funktion der Straße als Aufenthaltsraum für die Anwohner und deren Kinder gestärkt.

11.) Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden oberirdisch auf den im Plan dargestellten Flächen untergebracht.

Stellplatzbedarf:	4 Wohneinheiten	x 2 Stpl./WE	=	8 Stellplätze
	2 x 6 Wohneinheiten	x 1 Stpl./WE	=	12 Stellplätze
				20 Stellplätze

geplante Stellplätze:	in Garagen	: 10 Stpl.
	im Freien	: 15 Stpl.
	Gesamt	25 Stpl.

Es entstehen 5 Reservestellplätze.

12.) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit z.B. Strom, Gas und Wasser wird durch Erweiterung der Leitungsnetze von der Magerauer Straße aus sichergestellt.
Die Entsorgung der anfallenden Regen- und Schmutzwässer erfolgt gemäß der beiliegenden Straßenplanung ebenfalls über das Grundstück Magerauer Straße. Entsprechende Ausbauplane werden erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt.

13.) Auswirkung auf die Umwelt, Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG

Durch die geplante Maßnahme wird die momentan fast vollständig versiegelte Fläche ökologisch, wesentlich und nachhaltig aufgewertet.
Die Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen hat ergeben, daß kein zusätzlicher ökologischer Ausgleich erforderlich ist.

14.) Beseitigung von Niederschlagswasser (§51aLWG)

Das gesamte Plangebiet ist z. Z. zu nahezu 100% versiegelt und an den Mischwasserkanal angeschlossen. Somit liegt die Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß §51a(4) LWG vor.
Die Verpflichtung zur Versickerung oder einer ortsnahen Einleitung in ein Oberflächengewässer besteht nicht da der Aufwand technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

15.) Verwirklichung des Planes und Bodenordnung

Der Vorhabensträger ist Verfügungsberechtigter der im Plangebiet liegenden Grundstücke.

16.) Beteiligung der Bürger

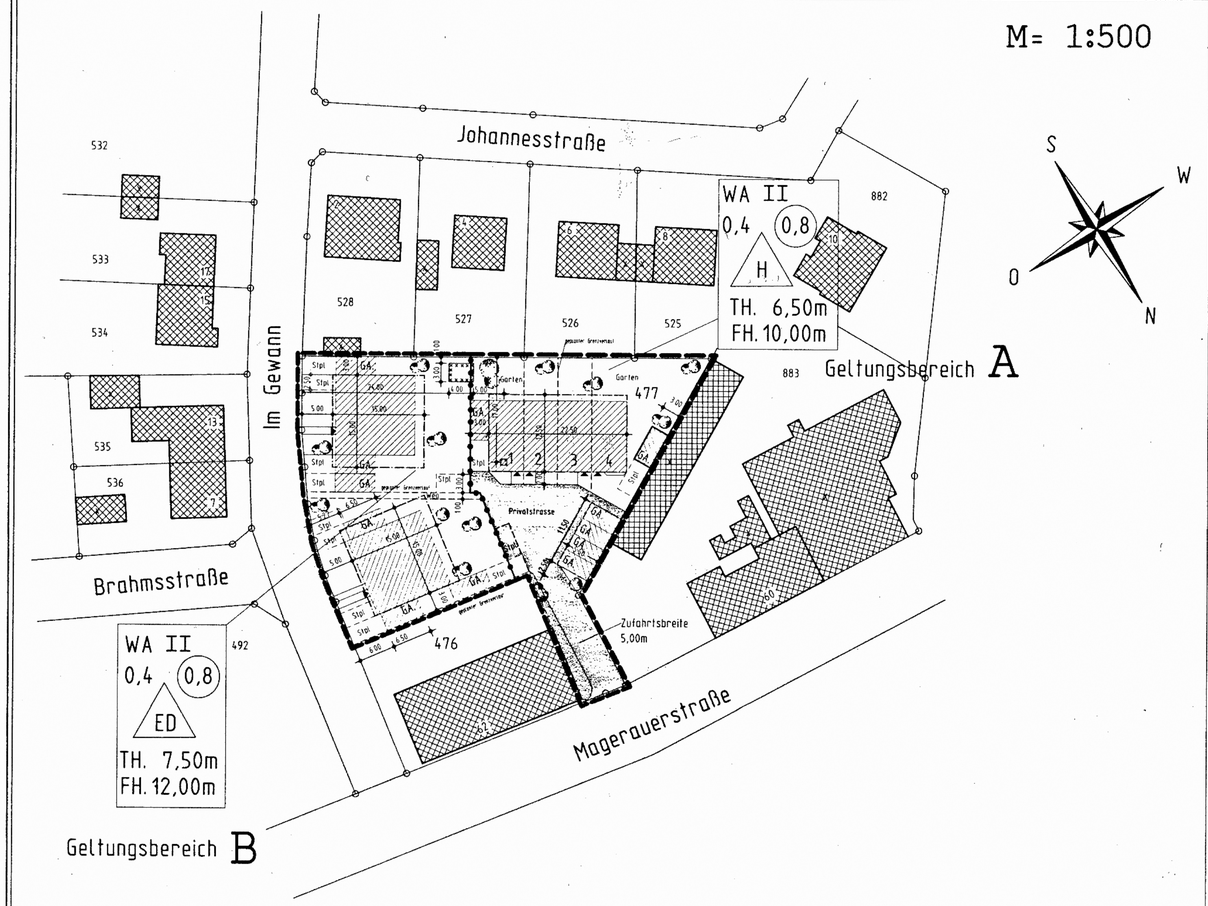
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger am Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 16.02.2000 nach den Vorschriften des 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

17.) Kosten und Finanzierung

Alle sich aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Kosten werden durch den Vorhabenträger finanziert.

Stadt Herzogenrath
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. III/34, Im Gewann/Magerauer Straße

M= 1:500



Legende

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - TH 6,50 — Traufhöhe als Höchstmaß
   - (z.B) — Bezugspunkt s. textl. Festsetzungen
   - FH 10,00 — Traufhöhe als Höchstmaß
   - Bezugspunkt s. textl. Festsetzungen
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - H — nur Hausgruppen zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Privatstr. — Privatstraße
5. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - Stpl. — Stellplätze
   - Ga — Garagen
   - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden verdachtsweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Sanierung erfolgt gemäß Gutachten.
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des VBZ Bebauungsplans
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt hat in der Sitzung vom 28.10.99 gem. § 2 (1) Bau GB beschlossen, den Bebauungsplan III/34 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 28.01.00 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 14.07.00

Günter Backhaus (Ratsmitglied) — Herbert Nilges (Ratsmitglied) — Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Planungsausschusses vom 13.04.00, in der Zeit vom 28.04.00 bis 31.05.00 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 11.07.00

Günter Backhaus (Ratsmitglied) — Herbert Nilges (Ratsmitglied) — Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. §'10 (1) BauGB durch Beschuß des Rates vom 24.06.00 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 14.07.00

Günter Backhaus (Ratsmitglied) — Herbert Nilges (Ratsmitglied) — Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 10.07.00 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 14.07.00

Günter Backhaus (Ratsmitglied) — Herbert Nilges (Ratsmitglied) — Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Durchführungsvertrag

Textliche Festsetzungen

zum VBZ III/34 Im Gewann/Magerauer Str.

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ ≤ 0,4 und GFZ ≤ 0,8 sowie 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.) Gestaltung der baulicher Anlagen

Die Gebäude sind bezüglich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachneigung, Material, Farbe etc. aufeinander abzustimmen.

Dachflächen
Die Baukörper erhalten Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung. Für Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig.

Fassaden
Die Fassadengestaltung ist im wesentlichen einheitlich vorzusehen.

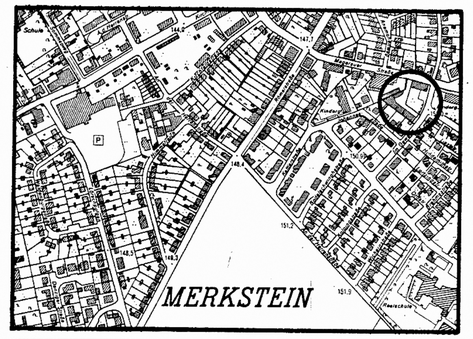
4.) Höhenlage baulicher Anlagen

für den Geltungsbereich „A" gilt,
Gebäudehöhen sind mit max. Traufhöhe von 6,50 m und max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt.
für den Geltungsbereich „B" gilt,
Gebäudehöhen sind mit max. Traufhöhe von 7,50 m und max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt.

Die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den rechtwinklig zur Straßenkrone gemessenen Wert in der Gebäudemitte. Die Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

Hinweis:
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut festgelegt.
Als Firsthöhe (FH) wird die Höhenlage der oberen Begrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel festgelegt.

Übersichtsplan M 1:5000



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
- Planzeichenverodnung (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

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

Az.: C III 6/2000 Unterschrift

Aachen, den 17.8.00
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

ARCHITEKT
Dipl.Ing. **Kurt Pidun**
52134 Herzogenrath • Anna-Klocker-Str. 1 • Tel. 02406 / 7635 • Fax 02406 / 79918