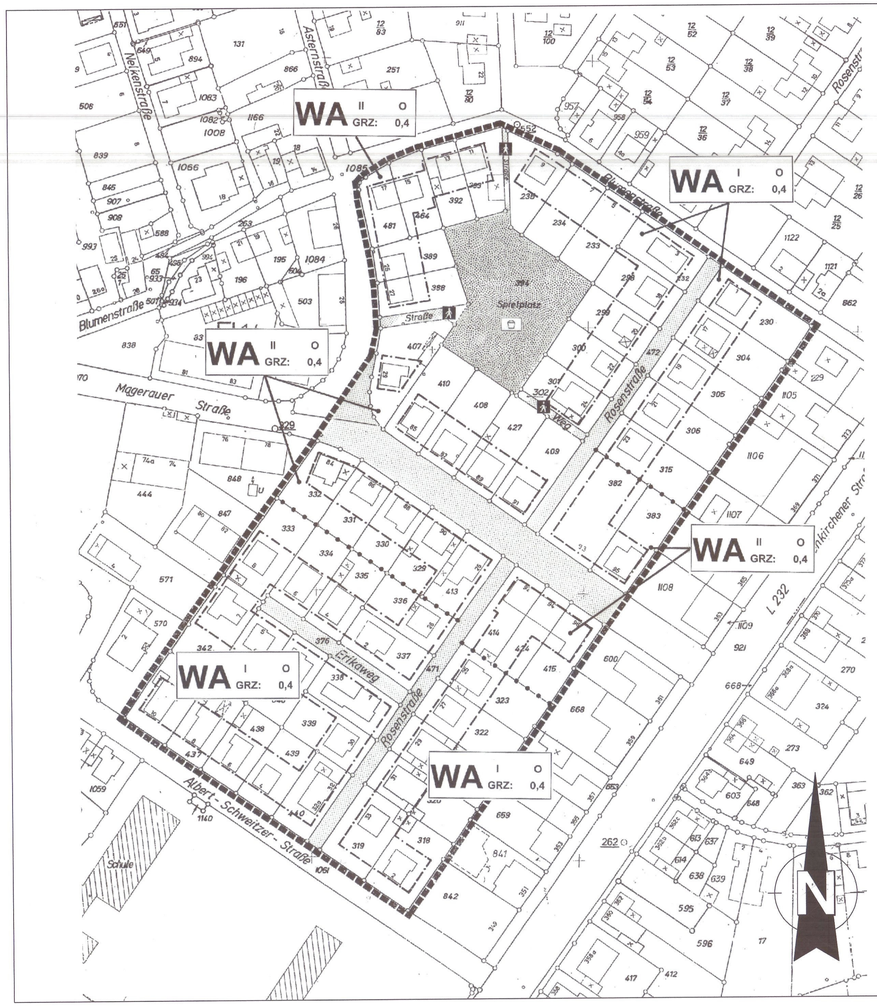
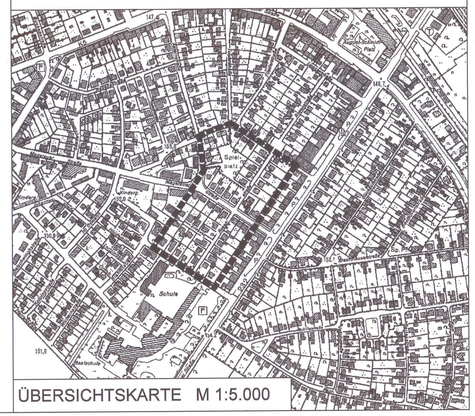
Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein

Bebauungsplan III/38 "Erikaweg/Rosenstraße"



Zeichenerklärung

1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9(1)1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9(1)1 BauGB
GRZ z.B. 0,4	Grundflächenzahl	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	
3.	**Bauweise**	§ 9(1)2 BauGB
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
4.	**Verkehrsflächen**	§ 9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung Fußgängerbereich	
5.	**Öffentliche Grünfläche**	§ 9(1)15 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
6.	**Sonstige Festsetzungen**	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9(7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	



ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 03.05.2005 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/38 „Erikaweg/Rosenstraße" aufzustellen. Der Beschluss wurde am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 20/05/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 17.10.2006, in der Zeit vom 02.01.2007 bis 03.02.2007 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 20/05/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 20.03.2007 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 20/05/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 19/05/2009 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 20/05/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Die Gestaltungssatzung ist gem. § 7 der Gemeindeordnung NRW durch Beschluss des Rates vom 20.03.2007 als Satzung beschlossen worden und ist durch Bekanntmachung vom 19/05/2009 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 20/05/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NW S.256), berichtigt am 09. Mai 2000 (GV) NW S. 439),

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan III/38 „Erikaweg/Rosenstraße"

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

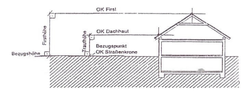
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 1 + 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen

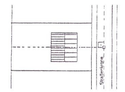
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 und § 18 BauNVO

Maximal zweigeschossige Gebäude:
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 6,5 m und die maximale Firsthöhe auf 10,5 m festgesetzt.
Eingeschossige Gebäude:
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 4 m und die maximale Firsthöhe auf 9 m festgesetzt.





Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur nächstgelegenen verlaufenden Straßenbegrenzungslinie befindet.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Gemäß § 9 (1) 10 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb der von den Hauptgebäuden ausgelösten Abstandsflächen bis auf die nachfolgenden Ausnahmen unzulässig sind. Vorgartenflächen (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sind somit von der Bebauung freizuhalten. Ausgenommen werden Grundstücke, die von mehr als einer Straßenbegrenzungslinie tangiert werden. Hier sind in maximal einer Vorgartenfläche notwendige Stellplätze und Garagen zulässig.
Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen sind zulässig.

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

Da bereits vor der Planaufstellung für die ausgewiesenen Bauflächen Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan III/38 „Erikaweg/Rosenstraße"

1. PLANUNGSVORGABEN

1.1 Grundlagen des Verfahrens

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 03.05.2005 eingeleitet.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Merkstein zwischen Albert-Schweitzer-Straße und Blumenstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist kartografisch bestimmt und der Anlage zu entnehmen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den beschriebenen Bereich Wohnbaufläche dar. Der Spielplatz sowie das Kirchengebäude sind im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet.

1.4 Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

1.5 Gebietsentwicklungsplan

Der Entwurf des Gebietsentwicklungsplans - Teilbereich Region Aachen - stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.

2. SITUATION

Das Plangebiet liegt im Herzogenrather Stadtteil Merkstein in fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum.
Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke gehören zu einem in den sechziger Jahren gebauten Wohngebiet. Da sich in den Jahren nach der Errichtung der Gebäude die Wohnbedürfnisse geändert haben und zusätzliche Wohnflächen geschaffen werden mussten, wurden verschiedene Erweiterungen der Wohnhäuser vorgenommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung soll die Qualität des Siedlungscharakters erhalten bleiben. Gleichzeitig soll den Modernisierungs- und Erweiterungswünschen der Bewohner entsprochen werden. Mögliche Erweiterungsbauten sollen durch gestalterische Leitlinien gesteuert werden.

3. PLANUNGSZIELE

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes und des Erlasses einer Gestaltungssatzung sind zum einen, die noch in Teilen vorhandene Siedlungsstruktur weitestgehend zu erhalten, und zum anderen, geringfügige bauliche Veränderungen zu steuern.

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung
Alle Bereiche werden als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, was der vorhandenen städtebaulichen Situation entspricht. Um den Gebietscharakter nicht zu gefährden sowie um unerwünschte und ggf. Lärm emittierende Nutzungen im Plangebiet auszuschließen, wird gemäß § 1 (6) BauNVO textlich festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) 1 + 3-5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig sind.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ). In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird die GRZ mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit einem bzw. maximal zwei festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen etc. um bis zu 50% gemäß § 19 (4) BauNVO bleibt davon unberührt.
Mit diesen Festsetzungen sowie den für das gesamte Plangebiet zeichnerisch einheitlich festgesetzten 15 m tiefen Baufenstern wird die Sicherung der Ortsgestalt sowie ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung vermieden.

3.1.3 Bauweise
Es wird eine „offene Bauweise" festgesetzt. Hierdurch soll der vorhandenen aufgelockerten Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern sowie kleineren Hausgruppen Rechnung getragen werden.

3.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
Zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen für das gesamte Plangebiet gem. § 18 BauNVO als First- und Traufhöhe verbindlich festgesetzt. Die Bezugshöhe ist definiert.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen (Blumenstraße, Magerauer Straße, Rosenstraße, Erikaweg und Albert-Schweitzer-Straße) bereits erschlossen.
Über die genannten Straßen sind sowohl alle Ziele im Nahbereich, als auch das überörtliche Straßennetz sehr gut erreichbar.

4.1 Ruhender Kfz-Verkehr
Je neu geschaffene Wohneinheit sind 1,5 Garagen/Carports/Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung nachzuweisen. Die textlichen Festsetzungen regeln die Anordnung von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätzen unter städtebaulichen Gesichtspunkten.
Für Eckgrundstücke wurden aufgrund der Lage (Angrenzung von zwei Grundstücksseiten an die Straßenverkehrsfläche) gesonderte Festsetzungen getroffen.
Zur Entschärfung der Nutzungskonflikte im schmalen Straßenraum der Rosenstraße und des Erikaweges sind Stellplätze auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

5. Versorgung und Entsorgung

Da das Bebauungsplangebiet sich über bereits vor dem 01.01.1996 erschlossene und an die vorhandene Kanalisation angeschlossene Grundstücksflächen erstreckt, wird von einer Versickerung o.ä. gem. § 51 a LWG abgesehen.
Die anfallenden Niederschlagswässer sowie die anfallenden Schmutzwässer werden unter Berücksichtigung der Vorgaben des Generalentwässerungsplanes der vorhandenen Mischwasser-Kanalisation zugeführt.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich der Bestand gesichert werden soll und nur geringfügige Ergänzungen möglich werden, sind die Umwelteinflüsse als gering einzustufen. Aufgrund der Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB trifft der letzte Satz des § 1 a (3) BauGB zu, d.h. ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Die Erarbeitung eines Umweltberichtes und eines landschaftspflegerischen Begleitplanes ist daher gemäß der Abstimmung mit den Behörden nicht erforderlich.

7. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Durch das Vorhaben sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

GESTALTUNGSSATZUNG

zum Bebauungsplan III/38 „Erikaweg/Rosenstraße"
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Gebäude

Doppel- und als eine Einheit errichtete Reihenhäuser sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

Dachformen und Eindeckungsmaterialien

Dächer sind entsprechend der ursprünglich vorhanden Firstrichtung der Hauptgebäude zu gestalten. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. textliche Festsetzungen). Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Flach- und Pultdächer (bis 25 °) sind für untergeordnete Anbauten, Dachaufbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
Dachgaupen und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Die äußere Gestaltung der Dachhaut darf nur mit rötlich-braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder als Dachbegrünung ausgeführt werden. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Glänzende Dachziegeln sind nicht gestattet.

2. Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Bauform und Fassadengestaltung sowie der Dachform, Dacheindeckung und Dachaufbauten gemäß Punkt 1
2. den Bestimmungen hinsichtlich der Ausführung der Stellplätze und Zufahrten gemäß Punkt 2

zuwider handelt. Auf die Vorschrift des § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW wird verwiesen.
Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

4. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Die bis dahin rechtmäßig vorhandene Bebauung ist in ihrem Bestand geschützt.

ERLÄUTERUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben einer Stadt.
Die heute mittig im Stadtteil Merkstein liegenden Wohnhäuser innerhalb des Geltungsbereiches sind in den sechziger Jahren entstanden. Über die Jahre wurden an den Gebäuden bereits Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen, ohne das gestalterische Leitlinien eine Orientierung gaben. Durch eine Gestaltungssatzung sollen zum einen die Nutzungsansprüche der Bewohner und zum anderen das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt der Siedlung in einem gestalterisch verträglichen Rahmen berücksichtigt werden.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen ebenfalls dem einheitlichen Bild des Siedlungsraumes. Die vorhandenen Dachformen sollen in der alten Form erhalten werden, denn nur so kann das Siedlungsbild, welches durch die Dachlandschaft geprägt wird, bewahrt werden. Die getroffenen Gestaltungsauflagen sind für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes.

Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein

Bebauungsplan III/38 "Erikaweg/Rosenstraße"

Maßstab 1:1.000 Fachbereich 3