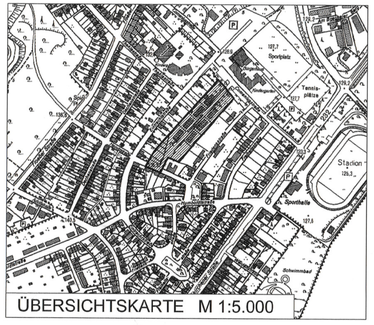
Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein

Bebauungsplan III/40 "Knappenstraße"

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV '90)

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - GRZ z. B. 0,4 Grundflächenzahl
   - II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsfläche
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Erhaltung Bäume
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - St/Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
   - Baum außerhalb des Geltungsbereiches mit Kronentraufbereich



ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000



Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 28.08.2014 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan III/40 aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der Beschluss wurde am 11.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 06.07.2016

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 18.08.2015, in der Zeit vom 27.08.2015 bis 28.09.2015 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 06.07.2016

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 05.07.2016 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 06.07.2016

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 10.07.2016 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 15.07.2016

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),

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/40 „Knappenstraße"

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die i.S.d. § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zwingend mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Die GRZ beträgt maximal 0,4.

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

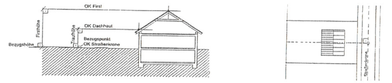
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 16 (3) Nr. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

Traufhöhe : TH = 5,70 m bis 6,20 m über EFH

Firsthöhe : FH = 8,70 m bis 9,20 m über EFH

Anbauten mit Satteldach sind gemäß den historischen Vorgaben der Nachbarbebauung auch eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 2,65 m und einer maximalen Firsthöhe von 5,25 m zulässig. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und rückwärtige Anbauten sind auch Flachdächer mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,8 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.



1.4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den gekennzeichneten Bereichen (St/Ga) zulässig.
Bei der nördlich an das Baufenster angrenzenden Stellplatzfläche am Ende der Knappenstraße ist der Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume zu beachten. Die Kronentraufbereiche sind im Plan eingezeichnet und von einer Versiegelung freizuhalten.

In den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen und der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen sind ebenfalls nur Stellplätze zulässig.

3. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Der entsprechend gekennzeichnete Einzelbaum ist zu erhalten und während der Baumaßnahmen zu sichern und langfristig durch Erhaltungsschnitte zu pflegen. Bei Abgängigkeit ist der Baum gleichartig zu ersetzen.
Die Kronentraufbereiche der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume in der Comeniusstraße sind von einer Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Die Baumschutzsatzung ist zu beachten.

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

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem . § 86 BauO NRW

1. Gebäude

(1) Die vom Straßenraum einsehbaren **Außenwände** sind als Klinkerfassade in rot-braun oder als Putzfassade zu gestalten. Als Grundfarbe für verputzte Fassaden ist die RAL-Farbe Oxidrot Nr. 3009 oder weiß zu verwenden. Eine rote Fassade ist in verschiedenen Abstufungen mit der Farbe Weiß und Mischungen mit dem Farbton Ocker und geringfügigen anderen Beimischungen gemäß der vorliegenden Farbtafel zulässig. Die Farbtafel ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) **Doppelhäuser** sowie benachbarte Garagen und Carports müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich einheitliche Dacheindeckungen. Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen.

2. Dachformen und Eindeckungsmaterialien

(1) Im gesamten Plangebiet sind grundsätzlich nur Satteldächer mit einer parallel zur Knappenstraße verlaufenden Firstrichtung zulässig. Die Dachneigungen für Satteldächer sind auf 30 bis 40 Grad beschränkt.

(2) Zusätzlich sind Flachdächer für Gauben, Garagen, Carports, Nebenanlagen und rückwärtige Anbauten zulässig. Bei einer Ausführung als Satteldach kann hier die Firstrichtung auch von der unter Punkt 1 beschriebenen Richtung abweichen.

(3) Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
Sie müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen. Es ist nur eine Reihe Dachgauben zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

(4) Die äußere Gestaltung der Dachhaut bei Satteldächern darf nur mit anthrazitfarbenen Dachziegeln ausgeführt werden. Glänzende Dachziegel sind nicht gestattet. Besondere Dacheindeckungen können zugelassen werden, wenn sie zur regenerativen Energiegewinnung notwendig sind.

HINWEISE

1. Stellplätze

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mind. 2 unabhängig voneinander anfahrbare private Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.:02425/9039-0, Fax 02424/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittelfunde (Änderung gemäß Ratsbeschluss vom 05.07.2016)

Sofern Kampfmittel bei den Bauarbeiten gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland (DIN 4149). In dieser DIN sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

5. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath - Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004.

6. Bergbau (Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 05.07.2016)

Die Fläche des Plangebietes kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Konzipierung und Durchführung von Maßnahmen zur Baugrundsicherung obliegen allein dem Bauherrn.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan III/40 „Knappenstraße"

1. Planungsvorgaben

1.1 Grundlagen des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. 11. 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 28.08.2014 eingeleitet.
Die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der o.g. Fassung. Seit Inkrafttreten der Änderung des BauGB im Dezember 2006 besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der der Nachverdichtung dient, darüber hinaus keine Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter zu erwarten sind und die Obergrenze von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes nicht erreicht wird, sind hier die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben. Daher ist vorgesehen, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" aufzustellen.

1.2 Lage des Plangebietes

Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Merkstein entlang der Knappenstraße zwischen Heinitz- und Comeliusstraße. 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.

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. Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Herzogenrather Stadtteil Merkstein in fußläufiger Entfernung zu verschiedenen Infrastruktureinrichtungen.
Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke gehören zu der in den zwanziger bis sechziger Jahren gebauten Siedlung Streiffeld. Entlang der Knappenstraße wurden in den sechziger Jahren sieben zweigeschossige Mehrfamilienhäuser gebaut. Durch die Veräußerung von bisher noch unbebauten Grundstücken besteht nun die Notwendigkeit, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes III/ 40 eine geordnete Nachverdichtung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Sie sollen sich in ihrer Gestaltungsqualität in die ehemalige Bergarbeitersiedlung einfügen. Gleichzeitig soll den Modernisierungs- und Erweiterungswünschen der Bewohner entsprochen werden.

3. Bebauung

3.1 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.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird die GRZ mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 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 13 m tiefen Baufenstern wird die Sicherung der Ortsgestalt sowie ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung vermieden.
Zur Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur wird die Höhe der baulichen Anlagen für das gesamte Plangebiet gem. § 18 BauNVO als First- und Traufhöhe verbindlich festgesetzt. Die Bezugshöhen sind definiert und sind durch zeichnerisch festgesetzte Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

3.3 Bauweise

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine aufgelockerte, mäßig verdichtete Baustruktur entsprechend dem überwiegenden städtebaulichen Charakter der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete erreicht sowie Rücksicht auf die hier vorhandenen Bauweisen genommen werden.

3.4 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO mit Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung unter Berücksichtigung der Bautiefen der angrenzenden Wohngebiete entsteht.

4. Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen 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

Gemäß der unter Hinweise getroffenen Regelung sind je neu geschaffene Wohneinheit 2 Garagen/Carports/Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der näheren Umgebung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Garagen, Carports und Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für Stellplätze, Garagen und Carports (St/Ga) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Zur Entschärfung der Nutzungskonflikte sind Stellplätze auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Aus diesem Grunde sind auch Stellplätze in dem durchgrünten Bereich, nördlich des Kreuzungsbereiches Knappen-/Heinitzstraße zulässig.

Insgesamt sollen die Regelungen zum ruhenden Verkehr dazu beitragen, unter Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer Aspekte eine ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen zu schaffen und somit Stellplatzproblematiken zu vermeiden.

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. Erhaltung von Bepflanzungen

Durch den Erhalt des großen Lindenbaums im öffentlichen Verkehrsraum der Heinitzstraße wird die für diesen Siedlungsbereich stadtbildprägende Eingrünung des Straßenraumes sichergestellt.
Die Kronentraufbereiche der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume in der Comeniusstraße sind von einer Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Diese Festsetzung gewährleitet den Erhalt der Bäume und somit ebenfalls die stadtbildprägende Eingrünung.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/Artenschutz

Da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung gemäß§ 34 BauGB zulässig waren und das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein Ausgleich gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich. Ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurden daher nicht erarbeitet.

Es sind keine artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen. Da nur geringe Grünstrukturen betroffen sind und der Baumbestand entsprechend der Baumschutzsatzung geschützt ist, kann, gemäß der Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde, die Artenschutzuntersuchung im Rahmen von evtl. erforderlichen Abrissgenehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Farbtafel für die Fassadengestaltung



Als Grundfarbe für verputzte Fassaden ist die RAL-Farbe Oxidrot Nr. 3009 oder weiß zu verwenden. Eine rote Fassade ist in verschiedenen Abstufungen mit der Farbe Weiß und Mischungen mit dem Farbton Ocker und geringfügigen anderen Beimischungen gemäß der vorliegenden Farbtafel zulässig.

Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein

Bebauungsplan III/40 "Knappenstraße"

Maßstab 1:1.000 Stand 07/2016 Fachbereich 3