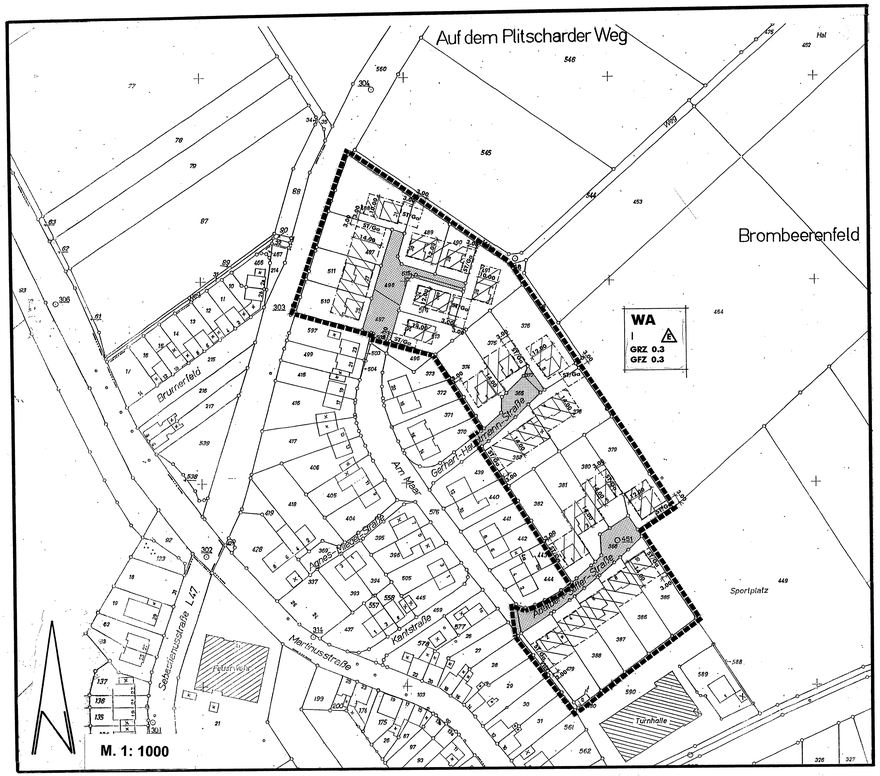


Bebauungsplan III/49
Gerhart – Hauptmann - Straße

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl 0.3

GFZ Geschossflächenzahl 0.3

(§9 Abs.2 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

E Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Sonstige Planzeichen
(§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§9 Abs. 1 Nr.4, 22 BauGB)

St/GA Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

Zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001(BGBL. I S. 1950, 2013) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 439) – SGV NRW 232.

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBL. I S. 2141, 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBL. I S. 1950, 2013).

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan III/49 Gerhart-Hauptmann-Straße

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

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
Die gemäß § 4 Abs.3 Bau NVO ausnahmsweise zugelassene Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 Bau NVO ebenfalls ausgeschlossen.

1.2 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Bau NVO
Die Anlage von Garagen einschließlich der zugehörigen Aufstellfläche von mindestens 5,00 m und Stellplätzen ist gemäß § 12 Abs.1 Bau NVO innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sowie in den gekennzeichneten Flächen, die für Stellplätze/Garagen vorgesehen sind.
Stellplätze sind außerdem in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen Baugrenze zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bau NVO
Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.

1.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 Bau NVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

1.5 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl gemäß §§ 19, 20 Bau NVO
Die anrechenbare Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Bauweise gemäß § 22 Bau NVO
Zulässig sind Einzelhäuser.

3.0 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG
Die Regelungen des § 51 a LWG sind zu beachten.
Für die in Betracht kommenden Baugrundstücke ist die Beseitigung des Niederschlagswassers im Baugenehmigungsverfahren zu regeln und nachzuweisen.

4.0 Hinweise

4.1 Kampfmittel
Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Baubereich keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmittel ergeben, trotzdem ist dies nicht auszuschließen, da der Bereich im ehemaligen Kampfgebiet liegt.

Das Sondieren des Grundstückes/Baugeländes ist wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schüttmaterial usw.) nicht möglich.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.2 Stellplätze
Es liegen Erkenntnisse vor, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund der Ausbaubreiten der bestehenden Gemeindestraßen, teilweise nicht auf öffentlicher Verkehrsfläche geparkt werden kann. Aus diesem Grund sind pro Wohneinheit zwei voneinander unabhängig liegende Stellplätze auf privater Fläche vorzusehen.

Begründung zum Bebauungsplan III/49 Gerhart-Hauptmann-Straße

1. Grundlagen des Verfahrens
Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am **10.04.2003** gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Geltungsbereich
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Der Planbereich liegt im Norden des Stadtteils Merkstein zwischen Hauptstraße, Sebastianusstraße und Martinusstraße. Nordöstlich und östlich des Plangebietes schließt sich landwirtschaftliche Fläche an. Im Süden schließt sich der Sportplatz an und im Westen grenzt eine homogene zweigeschossige Bebauung, welche von Doppelhäusern geprägt ist. Baurechtliche Planungen richten sich in diesem Bereich nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes III/ 59 Am Maar.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Adalbert-Stifter-Straße, der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie Grundstücke im Teilbereich des Wendehammers Am Maar.

Das Plangebiet Gerhart-Hauptmann-Straße, Gemarkung Merkstein, Flur 13, umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zeichnerisch festgesetzt.

3. Bestand
Der gekennzeichnete Geltungsbereich beurteilt sich zur Zeit nach § 34 BauGB.
Er stellt sich als eingeschossige freistehende Einfamilienhaus-Bebauung dar. Als Ausnahme ist die Errichtung eines Doppelhauses am Wendehammer "Am Maar" zu werten.

4. Ziel und Zweck der Planung
Anlass der Planung ist die Erweiterung der Wohnbaufläche. Die ca. 600 - 900 qm großen Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Neben der Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, weitere Wohneinheiten zu errichten.

Um die Siedlungsstruktur beizubehalten und die Ergänzung der städtebaulichen Entwicklung zu gestalten, wird eingeschossige Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Dies gewährleistet außerdem einen harmonischen Übergang zu der sich anschließenden freien Landschaft.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung
Durch die Festsetzung der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet" wird das bestehende Wohngebiet gesichert und entsprechend ergänzt. Zur Sicherung des Planungszieles und zur Beibehaltung des derzeit bestehenden Wohnwertes wird die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1 - 5 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres Störfaktors und den daraus resultierenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt, welche eine maximale Bautiefe von 14,00 m zulassen.

Garagen mit der zugehörigen Aufstellfläche von mindestens 5,00 m und Stellplätze sind in der überbaubaren Fläche sowie der vorgesehenen gekennzeichneten Fläche für Stellplätze/Garagen zulässig.
Stellplätze sind zusätzlich in dem Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der jeweils vorderen Baugrenze zulässig, wenn landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist der Übergang zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung und der sich anschließenden freien Landschaft gewährleistet.

Zur Erhaltung der Freiräume und des derzeit bestehenden Wohnwertes wird die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,3 festgesetzt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,3 wird die Möglichkeit gegeben, den vorhandenen Wohnraum auf ein städtebaulich angemessenes Maß zu erweitern. Die bauliche Nutzung passt sich somit der bestehenden und direkt angrenzenden Wohnbebauung an.

6. Versorgung und Entsorgung
Die neu einzubringende Bebauung erhält zur Beseitigung des Schmutzwassers den Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalnetz der Stadt Herzogenrath.

7. Verkehrserschließung
Die Erschließung ist über die ausgebaute Straße Am Maar, im weiteren Bereich über die Martinusstraße sichergestellt.
Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

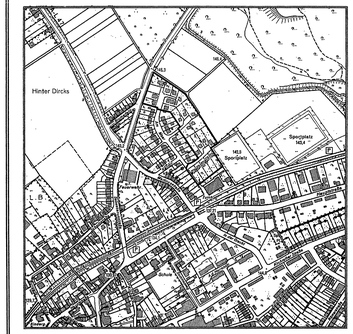
Die Erschließung des Plangebietes ist durch den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser
Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser sind die Regelungen des § 51 a LWG zu beachten.

Wird die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen, sind Schachtanlagen aus Gründen des Grundwasserschutzes auszuschließen.
Die Erlaubnis, das Regenwasser in den Untergrund einleiten zu dürfen, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

Da es sich maximal um die Errichtung zwei einzelner neuer Bauvorhaben handelt, hat der Bauherr bei der Erstbebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Beseitigung von Niederschlagswasser zu regeln und nachzuweisen.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes
- graphische Darstellung M. 1:1000
- Textliche Festsetzungen
- Begründung



Übersichtsplan **M. 1: 5000**

Stadt Herzogenrath

Gerhart – Hauptmann – Straße

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001

Baunutzungsverordnung(Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Bestandteile des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

Begründung

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

Aachen, den .....
Az.: .....
Katster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch den Fachbereich Stadtentwicklung, Planung, der Stadt Herzogenrath.

Herzogenrath, den **25.11.2003**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom **10.04.2003** gemäß § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan **III/49 Gerhart-Hauptmann-Straße** aufzustellen. Der Beschluss wurde am **02.10.2003** ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 15/07/2004

Zimmermann
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 12/11/2003 , in der Zeit vom 27/03/2004 bis 30/04/2004 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 15/07/2004

Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 13/07/2004 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 15/07/2004

Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 15/07/2004 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 15/07/2004

Zimmermann
(Bürgermeister)