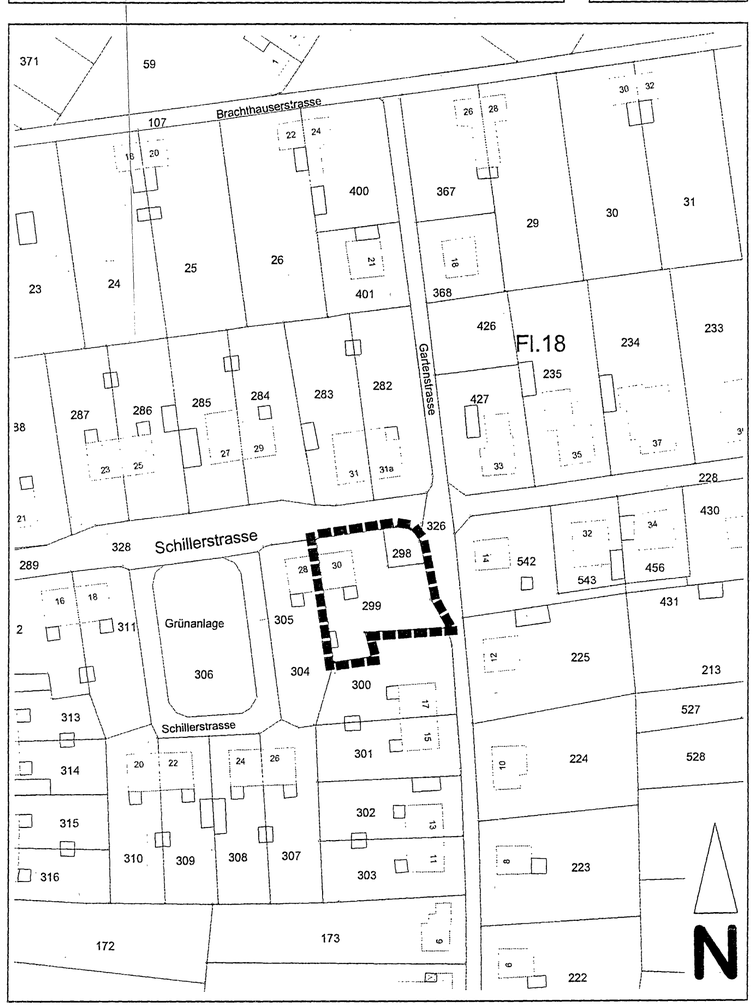
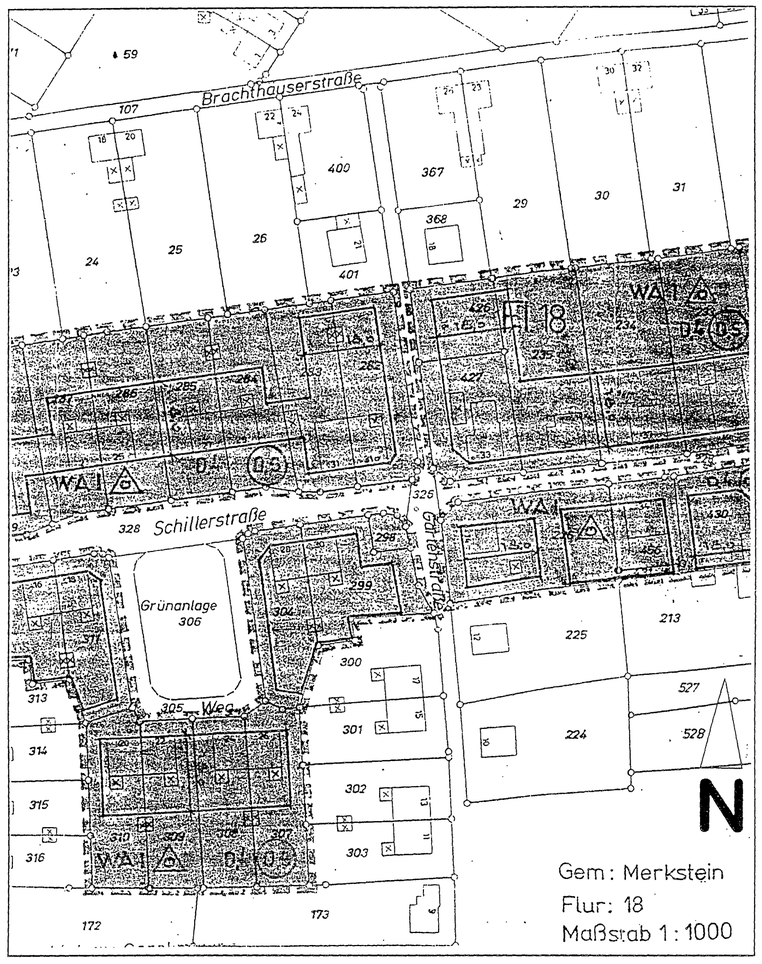
Stadt Herzogenrath **Stadtteil Merkstein**
Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/60 Schillerstraße

Räumliche Abgrenzung

ohne Maßstab

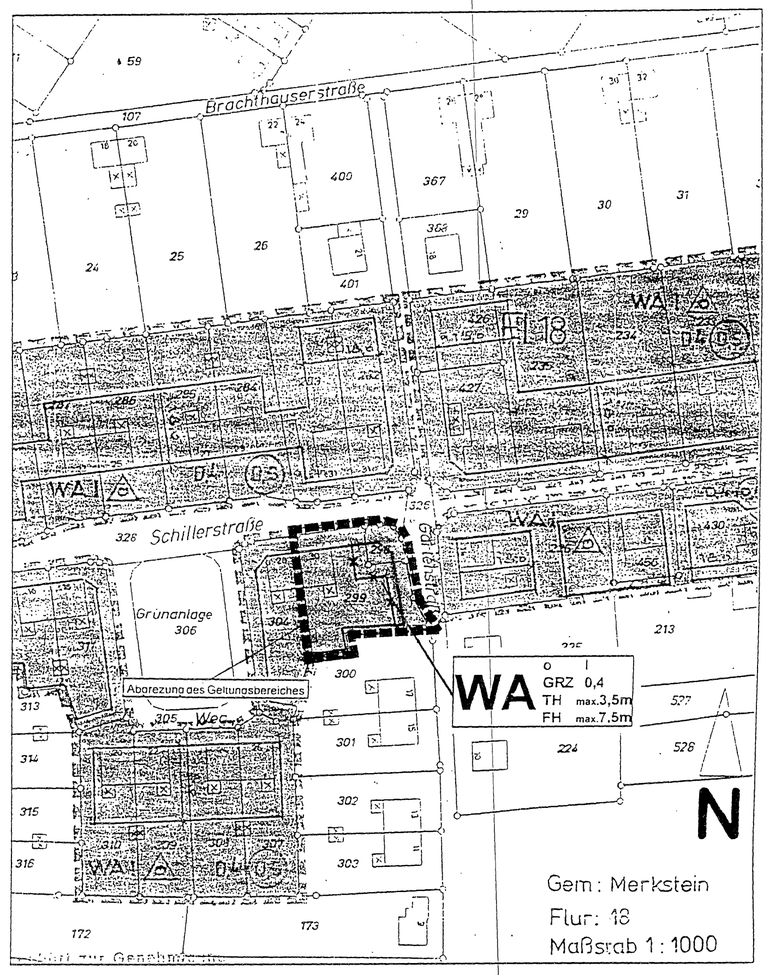


Stadt Herzogenrath **Stadtteil Merkstein**
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/60 Schillerstraße



Stadt Herzogenrath **Stadtteil Merkstein**
Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes III/60 Schillerstraße

Stand 03.2001



BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/60 "Schillerstrasse"

1. Grundlagen des Verfahrens
Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, jeweils in den derzeit geltenden Fassungen. Das Planverfahren wurde durch den Änderungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 20.03.2001 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 298, 299, Gemarkung Merkstein, Flur 18 mit 678 m². Die Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand
Der mit Bekanntmachung vom 13.11.1978 rechtsverbindliche Bebauungsplan III/60 Schillerstrasse trifft für den Bereich der vereinfachten Änderung die Festsetzung allgemeines Wohngebiet. Die bestehende Bebauung entlang der Schiller-/ Gartenstrasse sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

4. Anlaß und Ziele der Planung
Anlaß der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form eines Einzelhauses. Die überbaubare Fläche des allgemeinen Wohnbereiches soll entsprechend ergänzt werden. Mit der Ergänzung wird eine zentrumsnahe und voll erschlossene Baufläche aktiviert.

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise
Zur Sicherung der Planungsziele und zur Entwicklung einer zentrumsnahen hochwertigen Wohnbaufläche werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Störeffektes und den daraus entstehenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze abgegrenzt. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten ist nur ein Einzelhaus zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung
Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise fügt sich die Baufläche in das bestehende Wohngebiet ein. Zur weiteren Integration des Gebäudes wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoß festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird analog der vorhandenen Bebauung auf 0,4 festgesetzt.

7. Erschließung
Das Plangebiet ist durch die Schillerstrasse erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

8. Landschaftspflege
Der Eingriff ist voll auszugleichen.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser
Gemäß § 51a LWG ist das unbelastete Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/60 „Schillerstraße"

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteile der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/60 Schilllerstrasse.

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Gem. § 22 BauNVO sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem § 16 (3) 2 BauNVO auf 3,5 m und die Firsthöhe auf 7,5 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Baugrundstückes an der Straßenbegrenzungsline der Schillerstrasse.

2. Niederschlagswasserbeseitigung gem § 51 a LWG
Die Beseitigung des Niederschlagswasser ist nachzuweisen.

Ergänzung gem. Ratsbeschluß vom 27/09/2001

Da durch die Ergänzung keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, entfällt Punkt 8. **Landschaftspflege** der Begründung.

Hinweis:
Alle anfallenden Schmutzwässer sind dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unbelastete Niederschlagswässer der Dach- und Terrassenflächen sind bei vorhandenem Trennsystem dem Regenwasserkanal oder bei gegebener örtlicher Möglichkeit dem Untergrund oder einem Vorfluter zuzuleiten. Für diese Einleitung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/60 ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Herzogenrath vom 27/09/2001 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 28/09/2001

(Günter Bachhaus) Ratsmitglied
(Herbert Nilges) Ratsmitglied
(Gerd Zimmermann) Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/60 ist gem § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 17/10/2002 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 18/10/2002

(Gerd Zimmermann) Bürgermeister