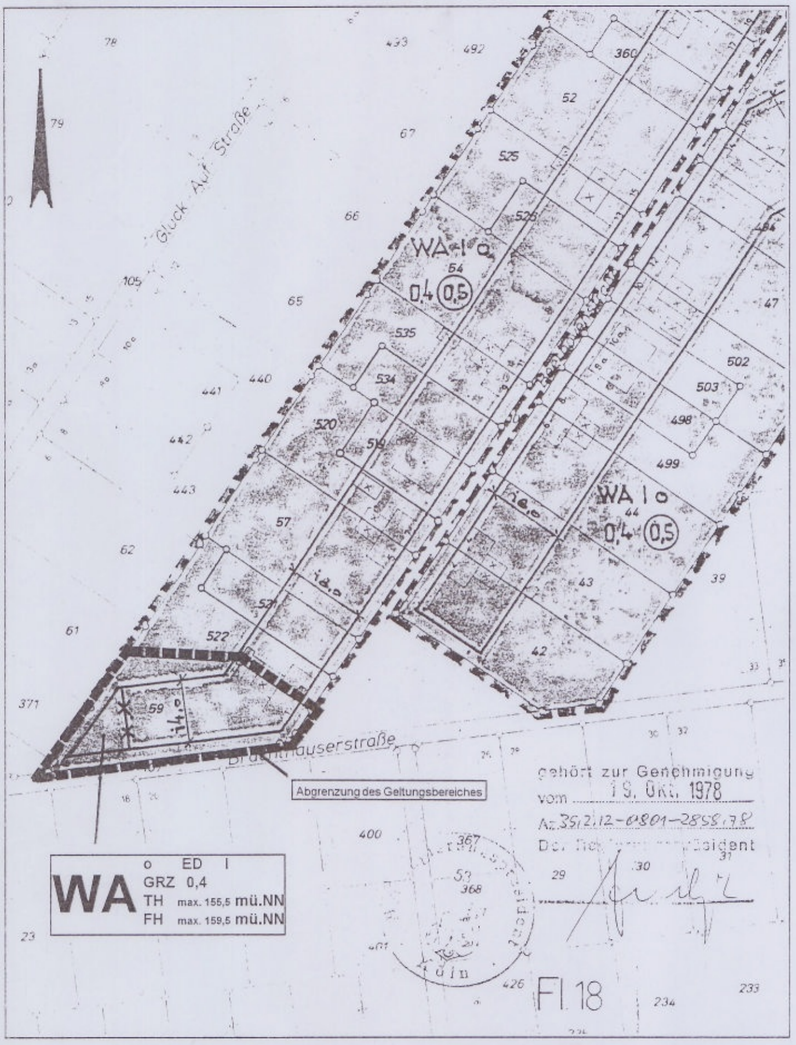
BEETHOVENSTR. III/62 § 13(2)

Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein
Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes III/62 Beethovenstraße

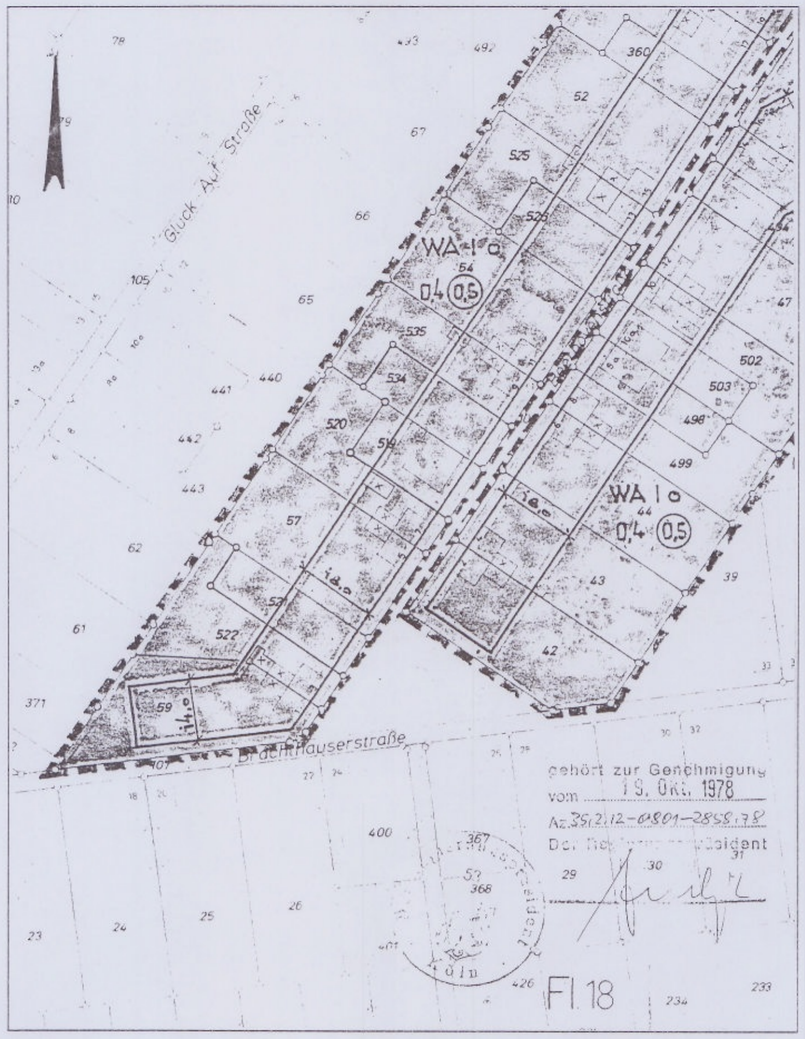
Stand 01.2002

Maßstab 1:1.000



Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan III/62 Beethovenstraße

Maßstab 1:1.000



Stadt Herzogenrath Stadtteil Merkstein
Auszug aus dem Kanalkataster der Stadt Herzogenrath

ohne Maßstab



TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/62 „Beethovenstraße"

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteile der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/62 Beethovenstrasse.

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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig, gem. § 9 Abs. (1) 6 BauGB sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
Die maximale Traufhöhe (TH), die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage wird gem § 16 (3) 2 BauNVO - TH auf 155,5 m ü.NN, FH auf 159,5 m ü.NN festgesetzt.

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

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.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes III/62 "Beethovenstrasse"

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 19.03.2002 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 59, Gemarkung Merkstein, Flur 18 mit 989 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/62 Beethovenstrasse trifft für den Bereich der vereinfachten Änderung die Festsetzung allgemeines Wohngebiet. Die bestehende Bebauung entlang der Beethoven-/ Brachthäuserstrasse 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, Zahl der zulässigen Wohneinheiten
Zur Sicherung der Planungsziele und zur Entwicklung dieser 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 überbaubaren Fläche ist nur ein Einzelhaus zulässig.
Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude (maßgebend ist die funktionale Selbstständigkeit / die selbstständige Nutzungseinheit) wird auf maximal zwei beschränkt, da der Planbereich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für eine intensivere bauliche Ausnutzung ohnehin nicht geeignet ist. Die Vorgabe dient ebenfalls dem Ziel der Wahrung der einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnnutzung (Ein- oder Zweifamilienhäuser).

6. Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt unverändert, mit der Festsetzung fügt sich die Baufläche in das bestehende Wohngebiet ein. Zur weiteren Integration des Gebäudes wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoß, die maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) der baulichen Anlage TH auf 155,5 m ü.NN, FH auf 159,5 m ü.NN festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird analog der vorhandenen Bebauung auf 0,4 festgesetzt.

Die Bezugsebene für die jeweils festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ergibt sich aus der Festsetzung der Höhenlage (Bezugspunkte) der Verkehrsfläche in m ü. NN. Innerhalb der bereits vorhandenen Verkehrsfläche der Brachthäuser Straße befinden sich die Kanaldeckel der Schächte 1.37, DO 151,92 ü. NN und 1.39, DO 150,10 ü. NN (ersichtlich im Kanalkataster der Stadt Herzogenrath). Für die an die Verkehrsfläche grenzende Seite des Baugrundstückes ist über die Bezugspunkte der Verkehrsfläche durch Interpolation eine mittlere Bezugshöhe in m ü. NN zur Bemessung der maximalen Trauf- und Firsthöhe zu bilden.

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

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

Ergänzung der textlichen Festsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 24/09/2002

2. Niederschlagswasserbeseitigung gem § 51 a LWG
Die Beseitigung der Niederschlagswasser richtet sich im vorliegenden Fall grundsätzlich nach § 51 a Abs. 4 LWG. Demzufolge wird das anfallende Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Im Einzelfall ist eine Versickerung oder Verrieselung zur Beseitigung der Niederschlagswässer in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 der Stadt Herzogenrath möglich.

Ergänzung der Begründung gem. Ratsbeschluss vom 24/09/2002

8. Beseitigung von Niederschlagswasser
Die Beseitigung der Niederschlagswasser richtet sich im vorliegenden Fall grundsätzlich nach § 51 a Abs. 4 LWG. Demzufolge wird das anfallende Niederschlagswasser aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Da durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes lediglich max. zwei Wohneinheiten geschaffen werden sollen sowie aufgrund der getrennten Abwassergebühr der Stadt Herzogenrath ist, im Einzelfall eine Versickerung oder Verrieselung zur Beseitigung der Niederschlagswässer in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 der Stadt Herzogenrath möglich.

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/62 Beethovenstraße ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Herzogenrath vom 24/09/2002 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 25/09/2002

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

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes III/62 Beethovenstraße ist gem § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 01/10/2002 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 02/10/2002

(Gerd Zimmermann) Bürgermeister