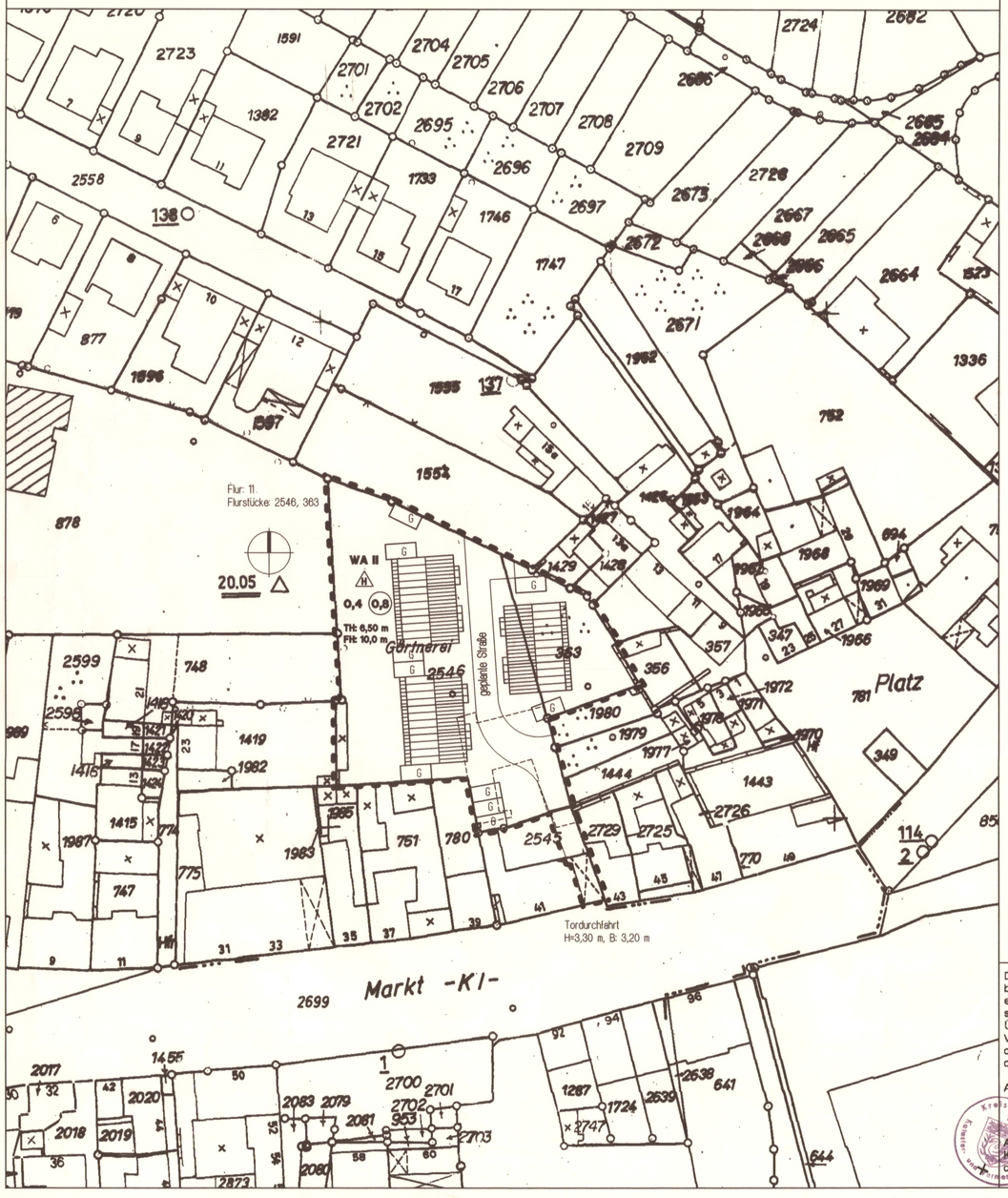
Stadt Herzogenrath

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. II/3-2 "Markt"



Begründung

1.) Anlaß der Planaufstellung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem ca. 2.583 m² großen Gelände Einfamilienwohnhäuser mit Garagen und Stellplätzen zu errichten.
Der Vorhabenträger hat einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgearbeitet und der Stadt den Abschluß eines Vertrages zur Durchführung des von ihm beabsichtigten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen angetragen.
Eine Zulassung des Vorhabens ist nicht bereits nach den §§ 30,31 und 33-35 Baugesetzbuch (BauGB) möglich.

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat am 07.05.1998 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

2.) Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Kohlscheid, Flur 11, Parzellen 363 und 2546.
Es liegt im Stadtteil Herzogenrath-Kohlscheid, im Innenbereich zwischen den Straßen Markt und Katherinenstraße und wird erschlossen über das Grundstück Markt 41.

3.) Lage im Stadtgebiet, Anbindung

Das Gebiet liegt im Ortszentrum von Kohlscheid und kann somit an die dort bereits vorhandenen ausgezeichneten infrastruktuellen Einrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten und Nahverkehrsverbindungen problemlos angeschlossen werden.
Auch die Versorgung mit Gütern des täglichen und mittel- sowie langfristigen Bedarfs ist durch die Nähe zum Hauptgeschäftszentrum Kohlscheids gegeben.

Die Nähe des Autobahnanschlußes und die günstige Anbindung durch Busse garantieren eine schnelle Erreichbarkeit der Arbeitsplätze. Zur Naherholung können die Bereiche an Wurm und Amstelbach genutzt werden.

4.) Derzeitige städtebauliche Situation

Die beplanten Grundstücke sind zur Zeit fast gänzlich mit Treibhäusern und Nebengebäuden einer Gärtnerei bebaut.
Südlich grenzt die geschlossenc II-III geschossige geschlossene Blockrandbebauung entlang der Straße Markt an.
In östlicher und westlicher Richtung findet man geschlossene überwiegend zweigeschossige Bebauung im Innenbereich entlang privater Erschließungswege.
Im Norden schließen die Grundstücke der Einfamilienhäuser an der Katherinenstraße und im Nord-Westen das Grundstück des Kindergartens an.

5.) Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Planbereich liegt innerhalb des sich im Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. II-3, 1. Änderung vom November 1982.
Die Ziele des Bebauungsplanentwurfes sind schon fast vollständig durch Bebauung erreicht, so daß es nicht sinnvoll ist, den Bebauungsplan fortzuführen.
Der Bebauungsplanentwurf sieht in dem Bereich überbaubare Flächen vor, in zweigeschossiger offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplanentwurf stellen dort Mischgebiet dar.

6.) Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Form von familiengerechten Einfamilienwohnhäusern für die ortsansässige Bevölkerung.

Die Entwicklung dieses Baugebietes folgt dem Prinzip "Innenentwicklung vor Inanspruchnahme des Außenbereiches" und trägt somit dazu bei, den Freiraum zu schützen und vorhandene Infrastrukturen wirtschaftlicher zu nutzen, wobei ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die vorhandene Gebietsstruktur angestrebt wird.

7.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) soll die Ansiedlung von Wohnbebauung im Blockinnenbereich ermöglicht werden.
Den Bewohnern soll auch die Möglichkeit gegeben werden, eine dem Wohnen zugeordnete Nutzung nach § 4 Abs. 2.2-3 BauNVO zu betreiben. Die Möglichkeit solcher nicht störenden Nutzungen bietet sich in Nachbarschaft zum Mischgebiet an.

Die Bebauung mit Hausgruppen greift die für den Ortsbezirk typische kompakte und dichte Bauweise auf. Es entsteht ein städtebaulich gefaßter Straßenraum, der als Gemeinschaftsfläche wahrnehmbar ist, während der schutzwürdige rückwärtige private Gartenbereich durch die Anordnung der Wohngebäude und der Garagen vor der Öffentlichkeit und vor dem Verkehr abgeschirmt wird.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Bei max. zulässigen II Vollgeschossen wird die Geschoßflächenzahl 0,8 betragen.
Die für die Grundstücke vorgesehene Nutzungsdichte befindet sich innerhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung.
Die festgesetzte Höhe von max. II Vollgeschoßen paßt sich der umliegenden Bebauung an.

8.) Gestaltung

Die Gebäude werden hinsichtlich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale einheitlich vorgesehen:

- Die Wohngebäude erhalten Satteldächer mit für jede Hausgruppe einheitlicher Trauf- und Firsthöhe.
- Die Fassadengestaltung ist ebenfalls einheitlich vorzusehen. In diesem Rahmen ist Putz als Hauptmaterial zulässig.

9.) Öffentliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der Straße Markt aus über das Flurstück 2545 (Grundstück Markt 41) über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht erschlossen.
Da sich die Nutzung der Grundstücke auf Wohngebäude geringer Höhe beschränkt, wird die min. 3,15 m breite und mind. 3,20 m hohe Durchfahrt von der Feuerwehr akzeptiert.

10.) Innere Erschließung

Die innere Erschließungsfläche soll im Privatbesitz der Anlieger bleiben und durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sichergestellt werden. Sie soll als Mischfläche ausgebildet werden, dadurch können notwendige Straßenquerschnitte und somit die für Verkehrszwecke zu versiegelnden Flächen reduziert werden. Da sich die Benutzung der Fläche auf die Anlieger beschränkt, wird die Funktion der Straße als Aufenthaltsraum für die Anwohner und deren Kinder gestärkt.

11.) Stellplätze und Garagen

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden oberirdisch auf den im Plan dargestellten Flächen untergebracht.
Für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ist eine Stellplatzquote einschließlich Besucherstellplätzen von 2 Stpl/WE nachgewiesen.

Stellplatzbedarf:
9 Wohneinheiten x 2 Stpl./WE = 18 Stellplätze

Geplante Stellplätze:
in Garagen: 10 Stpl.
im Freien: 10 Stpl.
Gesamt 20 Stpl.

Es entstehen zwei Reservestellplätze.

12.) Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch Erweiterung der Leitungsnetze von der Straße Markt aus sichergestellt.
Die Entsorgung der anfallenden Regen- und Schmutzwässer erfolgen gemäß der beiliegenden Straßenplanung ebenfalls über das Grundstück Markt 41.
Die Entsorgung der Regenwässer über eine Versickerung ist gem. des Gutachtens des Dipl. Geologen Michael Eckardt vom 02.06.1998 nicht möglich.

13.) Altlasten

Laut Altlastenkataster besteht ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes nicht.
Auch bei den Bodenuntersuchungen zeigten sich keine Auffälligkeiten.

14.) Auswirkungen auf die Umwelt, Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG

Da durch die geplante Maßnahmen die momentan fast vollständig versiegelte Fläche ökologisch wesentlich und nachhaltig aufgewertet wird, ist laut schriftlicher Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen die Vorlage eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes nicht notwendig.

15.) Schallschutz

Hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung wird auf die dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügten Berechnungen zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile des staatlich anerkannten Sachverständigen für den Schall- und Wärmeschutz Dipl.-Ing. Daniel Heins verwiesen.
Die erforderlichen Schalldämmaße sind für den Lärmpegelbereich I in Abhängigkeit von Fassadenaufbau und -gliederung gem. DIN 4109 zu ermitteln und auszuführen.
Gemäß Schallschutzgutachten der Lärmkontor GmbH vom 4.11.98 werden die vorgeschriebenen Immissinsrichtwerte auch für den Parkplatzverkehr eingehalten.

16.) Verwirklichung des Planes und Bodenordnung

Der Vorhabensträger ist Verfügungsberechtigter der im Plangebiet liegenden Grundstücke.

17.) Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger am Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet nach den Vorschriften des § 12 Abs. 1 BauGB statt, indem der Plan entsprechend den Vorschriften des § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt wird.
Eine Bürgerversammlung hat am 16.06.1998 stattgefunden.

18.) Kosten und Finanzierung

Alle sich aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergebenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

Textliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind nicht zulässig.

2.) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ ≤ 0,4 und GFZ ≤ 0,8 sowie 2 Vollgeschossen festgesetzt.
Die dargestellten Baukörper bezeichnen die überbaubaren Grundstücksflächen.
Die überbaubaren Flächen dürfen in jeder Richtung um maximal 1,00 m verschoben werden.
Die Grundfläche des jeweiligen Baukörpers darf dadurch in der Summe nicht verändert werden.

3.) Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind bezüglich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachneigung, Material, Farbe ect. aufeinander abzustimmen.

Dachflächen
Die Baukörper erhalten Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung

Fassaden
Die Fassadengestaltung ist im wesentlichen einheitlich vorzusehen. In diesem Rahmen ist das Hauptmaterial Putz zulässig.

4.) Höhenlage baulicher Anlagen

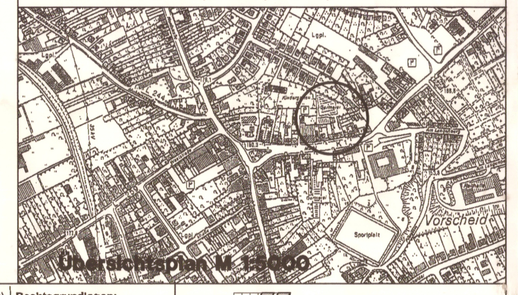
Gebäudehöhen sind mit max. Traufhöhe von 6,50 m und max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Baugrundstücke, der direkt an die Straßenbegrenzung der Verkehrsfläche angrenzt.
Die Traufhöhe und Firsthöhen sind Maximalwerte.

Hinweis:
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut festgelegt.
Als Firsthöhe (FH) wird die Höhenlage der oberen Begrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel festgelegt.

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - (0,8) — Geschoßflächenzahl
   - TH — Traufhöhe
   - FH — Firsthöhe
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, überbaubare Flächen
   - Überbaubare Flächen
   - H — nur Hausgruppen zulässig
4. Sonstige Festsetzungen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - geplanter Abriß
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9(5)1+2 BauGB
1. Im Geltungsbereich sind besondere Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes erforderlich.
2. Unter der Fläche des Geltungsbereiches geht der Bergbau um.



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

Az.: 10/99

Aachen, den 29.9.99
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gem. §§ 9, 30 BauGB.

ARCHITEKTURBÜRO MICHAEL U. DANIEL HEINS
HAUS-HEYDEN-STRASSE 192
52134 HERZOGENRATH-KOHLSCHEID
TELEFON 02407 / 2061, FAX 2063

Herzogenrath, den 18.12.98

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 07.05.1998 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan II/3-2 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 28.05.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 12.02.99
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin (Nowicka) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) des BauGB, entsprechend dem Beschluß des Rates der Stadt Herzogenrath vom 07.05.98 in der Zeit vom 11.01.99 bis einschließlich 11.02.99 offengelegen.

Herzogenrath, den 12.02.99
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin (Nowicka) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 15.06.99 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 16.06.99
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin (Nowicka) Ratsmitglied (Zimmermann) Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 13.08.99 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 13.08.99
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 24.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung
- textliche Festsetzungen

Architekturbüro **Heins**
Architekten Designer Stadtplaner
Haus-Heyden-Strasse 192 52134 Herzogenrath-Kohlscheid Tel02407/2061 Fax2063

Stadt Herzogenrath
VBZ II/3-2 "Markt"

M 1:500 Stand: März 98