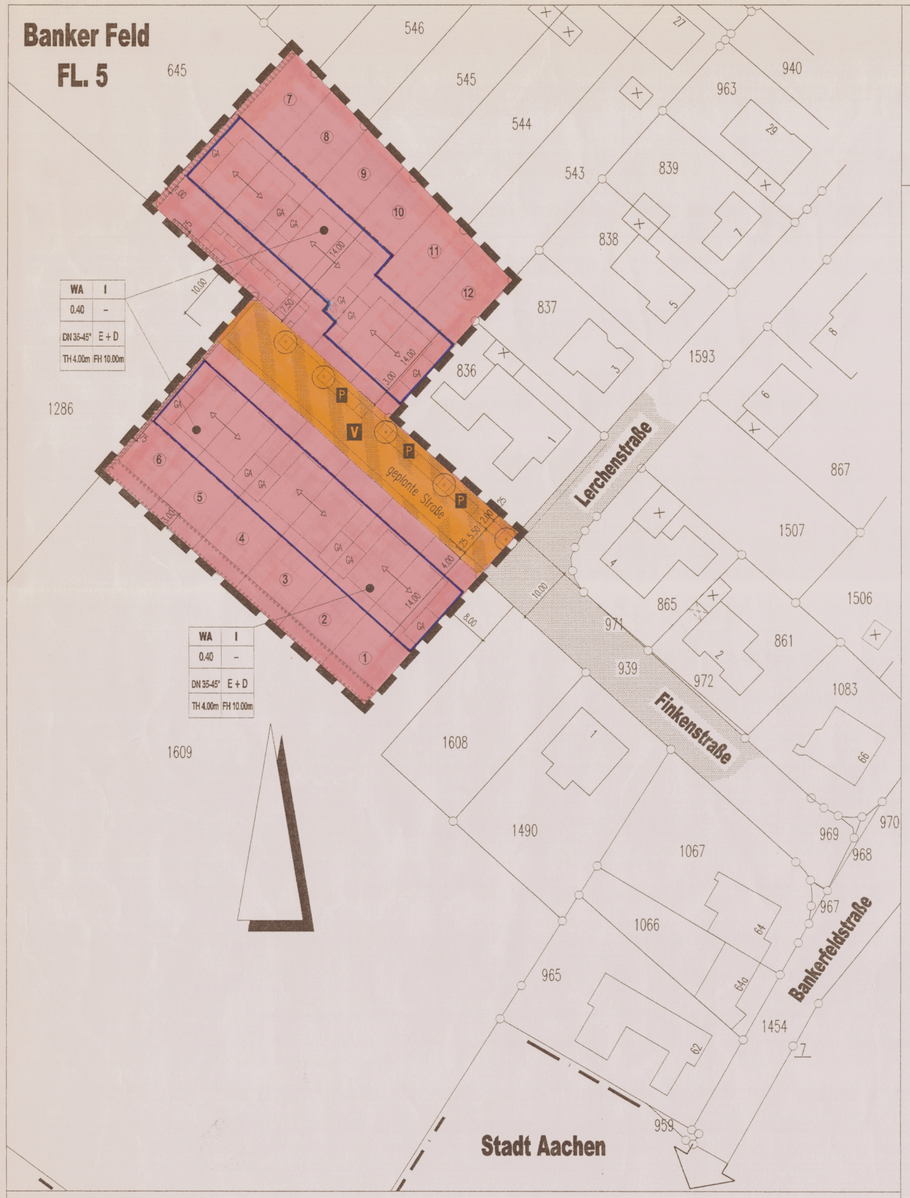
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "VBZ II/5 Finkenstraße"

gemäß § 12 BauGB



Begründung

1. Anlaß der Planaufstellung
Der Ortsteil Kohlscheid als einwohnerstärkster Ortsteil der Gesamtstadt Herzogenrath hat u.a. durch Ansiedlung von verschiedensten Firmen im Bereich des Technologieparkes Herzogenrath so stark an Einwohnern zugenommen, daß ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für den Wohnungsbau besteht. Auch durch den Bau des grenzüberschreitenden Gewerbegebietes Aachen-Heerlen mit der Ansiedlung von nichtstörenden Gewerbebetrieben wird in den westlichen Bereichen Kohlscheids erhöhter Wohnbedarf entstehen.
Diesem Wohnbedarf kann die Stadt Herzogenrath durch entsprechende Bebauungspläne nicht Rechnung tragen. Insofern werden Möglichkeiten gesucht, wie die Ortslage sinnvoll zu arrondieren ist.
Die "Bauherrengemeinschaft Finkenstraße" ist aus diesem Anlaß mit der Eigentümergemeinschaft über den Ankauf des unter Punkt 2 noch näher beschriebenen Grundstücks im Gespräch.
In Abstimmung mit der Stadt sollen, um die große Nachfrage zu decken, insgesamt 12 Einfamilienwohnhäuser mittels Vorhabenbezogenem Bebauungsplan errichtet werden.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
Das ca. 4.225 qm große Baugrundstück gehört zur Gemarkung Kohlscheid, Flur 5, und ist eine Teilfläche von Flurstück 1609. Es liegt am süd-westlichen Ortsrand von Herzogenrath–Kohlscheid im Ortsteil Bank, am Übergang zum Stadtgebiet Aachen. Das Baugebiet schließt, wie im Lageplan dargestellt, mit zwei Seiten an die bestehende Wohnbebauung Finkenstraße, Lerchenstraße sowie Am Marienanger an. Die beiden anderen Seiten werden begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Lage im Stadtgebiet, Anbindung
Der Ortsteil Kohlscheid ist sowohl über ein gut ausgebautes Straßennetz mit einem gut funktionierenden öffentlichen Personennahverkehrskonzept sowie über den schienengebundenen Personennahverkehr an die westlichen Stadtteile Aachens angebunden. In Verbindung mit der guten Lage Kohlscheids zu den lokalen Erholungsbereichen "Wurmtal", "Amstelbach" und den Naherholungsgebieten in Kerkrade (NL) hat sich Kohlscheid damit zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt. Auch die oben bereits erwähnte Nähe des Baugebietes zum TPH bzw. zum zukünftigen Gewerbegebiet Aachen-Heerlen ist ein wichtiger Faktor für viele Bauwillige bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück. Einrichtungen zur täglichen Versorgung sowie Schul- und Weiterbildungseinrichtungen sind am Ort bzw. in Herzogenrath oder im nahegelegenen Richterich (Stadtgebiet Aachen) vorhanden.

4. Bestehende Situation, momentane Nutzung
Der gegenwärtige Zustand des Baugrundstücks ist geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, die zu Bauland umgewandelt werden soll. Im Moment liegt die gepflügte Fläche brach, ohne jegliche Vegetation.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen
Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath weist die Fläche als Bauland aus.
Der süd-östliche Abschluß des Grundstückteils, für den der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, schließt an die Grenze des Geltungsbereichs vom Durchführungsplan Nr. V/I der Stadt Herzogenrath an. Eine Teilfläche des gesamten zur Verfügung stehenden Baugrundstücks liegt noch innerhalb des Geltungsbereichs. Hier sollen drei der insgesamt 12 Einfamilienwohnhäuser entstehen.

6. Ziel und Zweck der Planung
Das Planungsziel ist, durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein attraktives Angebot für den lokalen Wohnungsmarkt zu schaffen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Das Plangebiet wird wie seine Umgebung vorwiegend dem Wohnen dienen und daher in der Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Die umgebende Bebauung, an die angeschlossen wird, stellt sich hauptsächlich als eingeschossige, offene Bauweise – größtenteils mit ausgebautem Dachgeschoss – dar.
Im Anschluß an diese vorhandene Bebauung soll die Bebauung im Plangebiet mit einer Zahl der Vollgeschosse von maximal I festgesetzt werden.
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird das in § 17 BauNVO genannte Höchstmaß von 0.4 festgesetzt. Ebenfalls in Anlehnung an die Umgebung soll eine offene Bauweise vorgeschrieben werden.
Die überbaubaren Grundstückflächen sollen nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt werden. Die Bautiefen werden bei max. 14.00 m liegen.

8. Gestaltung
Für die Dachgestaltung werden Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung vorgeschlagen. Dachaufbauten sind in Anpassung an die Umgebung zulässig.
Für die Dacheindeckung sowie Fassadengestaltung werden keine bestimmten Materialien vorgeschrieben, sie sollten jedoch hausgruppenweise einheitlich sein. Auch die Trauf- und Firsthöhen bezogen auf Straßenniveau sollten je Einzel- bzw. Doppelhäuser einheitlich sein. Als Fassadenmaterial sind sowohl Putz-, Holz- als auch Ziegelverkleidungen denkbar.

9. Erschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Finkenstraße als Sackgasse. Die Straße soll mit einer Breite von 5.50 m fortgeführt werden. Auf der rechten Seite sollen entlang der Straße öffentliche Stellplätze im Wechsel mit Bepflanzung entstehen. Beidseitig dieser Flächen verläuft jeweils der Gehweg mit einer Breite von 1.25 m.
Die Erschließung der Häuser 7-8-9-10 erfolgt über eine private Erschließungsfläche (Straße) mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte. Diese Zwischenlösung wird bei Fortführung der Finkenstraße aus dem Grundbuch gelöscht.

10. Stellplätze und Garagen
Die notwendigen Stellplätze für die Wohnnutzung werden für jedes Haus durch eine Garage mit jeweils einem offenen Stellplatz vor der Garage gewährleistet. Im öffentlichen Straßenraum werden zusätzliche Besucherstellplätze angeboten.

11. Ver- und Entsorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die vorhandenen, noch zu erweiternden Leitungsnetze der Finkenstraße gewährleistet.
Die Schmutzwässer können ebenfalls an den noch zu verlängernden Straßenkanal der Finkenstraße angeschlossen werden.
Niederschlagswasserbeseitigung gem. §51a (3 + 4) LWG.
Entsprechend vorliegendem hydrogeologisches Gutachten ist eine Versickerung der Regenabwässer auf dem Grundstück nicht möglich. Die Garagenzufahrten sowie Stellplätze erhalten wasserdurchlässiges Pflaster.

12. Spielflächen
Ein Kinderspielplatz ist im bestehenden Wohngebiet vorhanden.

13. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Grünflächen erfolgt nach Pflanzliste des LPF.
Die Zufahrten von Garagen und die Stellplätze sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

14. Beteiligung der Bürger
Die Beteiligung der Bürger am Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan findet nach den Vorschriften des BauGB statt, der Plan wird öffentlich ausgelegt. **Eine Bürgerversammlung hat am 09.02.2000 stattgefunden.**

15. Kosten und Finanzierung
Alle sich aus der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergebenden Kosten sind durch den Vorhabenträger zu finanzieren.

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (nur Wohngebäude).

1.2. Gem. § 16 (3) 2 BauNVO werden die Gebäudehöhen in der eingeschossigen Bauweise mit einer max. Traufhöhe von 4,00 m und einer max. Firsthöhe von 9,95m festgesetzt. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind Maximalwerte. First- und Traufhöhen der in der Siedlung bestehenden Häuser (Finkenstraße Nr. 1, mit einer Traufhöhe von 4,70 m und einer Firsthöhe von 9,95 m) werden nicht überschritten.

1.3. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ ≤ 0,4. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf I festgelegt. Die dargestellten Baukörper liegen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Dieses gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

1.4. Die Baugrundstücke erhalten im Sinne des § 9 (1) 3 BauGB (aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke) eine Mindestgröße von 300 m².

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

2.1. Die Zahl der Stellplätze beträgt je Wohneinheit 2 Stück, wobei der 2. Stellplatz auf der Garagenzufahrt liegen kann.
2.2. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen zulässig.

3. Gestaltung der baulichen Anlage

3.1. Dachflächen
Die Baukörper erhalten ein Satteldach mit einheitlicher Dachneigung je Hausgruppe. Die Firstrichtung ist vorgegeben. Dachaufbauten und Giebelaufbauten (max. Breite 60% der Hausbreite) sind zulässig. Garagen erhalten Flachdächer.

3.2. Fassaden
Die Fassaden sind im wesentlichen hausgruppenweise einheitlich zu gestalten. In diesem Rahmen sind als Hauptmaterial Putz-, Holz- sowie Ziegelverkleidungen zulässig.

4. Wohneinheiten je Gebäude

4.1. Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

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

5.1. Ausgleich und Gestaltungsmaßnahmen
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom **21.03.2000** (LPF) ist Bestandteil dieses VBZ. Der landschaftsökologische Ausgleich für dieses Plangebiet, Gemarkung Kohlscheid, Flur 5, Teilfläche aus Flurstück 1609, erfolgt zum einen in Form eines 3,00m breiten Pflanzstreifens am Rand des Plangebietes im Süden sowie einem Pflanzstreifen (Hecke) von 0,75m und 1,00m Breite am westlichen Rand.

5.2. Externe Ausgleichmaßnahme
Der Ausgleich - eine intensiv genutzte Ackerfläche wird in extensives Grünland umgewandelt - erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt auf den Flurstücken 172, 173, 175 und 512 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17. Die erforderliche **externe Ausgleichsflächengröße beträgt 1.498 m²** (8.990 OW : 6OW/m²).

Maßstab 1 : 500

Kreis Aachen Gemarkung Kohlscheid Flur 5

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
0.40 – Grundflächenzahl
– – Geschoßflächenzahl
TH – Traufhöhe
FH – Firsthöhe
I – Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
DN – Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
GRZ	GFZ
Dachneigung	Art der Bebauung
Traufhöhe	Firsthöhe

Hinweis zum Planinhalt
Firstrichtung
Beispiel für bauliche Anlagen
1 – Grundstücksnr.

3. Bauweise, Baugrenzen
E – Einzelhäuser zulässig
D – Doppelhäuser zulässig
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des " VBZ II/5 Finkenstraße "
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
Privatstraße mit Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs.6 BauGB) für die Häuser 7-8-9-10
P – öffentliche Parkfläche

5. Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen laut Landschaftspflegerischer Begleitplan.

Anpflanzungen:
Bäume mit Baumscheibe

Übersichtsplan M 1:5000



Grünordnerische Festsetzungen (einschl. Artenliste)

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Maßnahmen werden folgende grün-ordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan II/5 'Finkenstraße' aufgenommen.

Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Freiwachsende Hecke
Auf der so gekennzeichneten Fläche mit einer Breite von 3 m sind einreihig bodenständige Laubgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 m. Ein Pflegeschnitt der Hecke ist maximal im Abstand von 15 Jahren zulässig.

Schnitthecken
Auf den so gekennzeichneten Flächen mit einer Breite von 0,75 m bzw. 1 m sind bodenständige Laubgehölze der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens drei Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die hecken sind einmal jährlich fachgerecht zu schneiden.

Straßenbäume
Im Bereich der *Verkehrsflächen* sind mindestens 2 hochstämmige Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben darf 5 m² nicht unterschreiten.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen
Die Pflanzungen sind spätestens in der 2. Pflanzperiode (Herbst oder Frühjahr) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

ARTENLISTE 1: Straßenbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm

ARTENLISTE 2: Gehölze für freiwachsende Hecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100-150 cm

ARTENLISTE 3: Gehölze für Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität: Heister, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125-150 cm

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.:
Aachen, den 31.5.2000
Dipl.-Ing. Beel
Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das Architekturbüro Dipl. Ing. Heinz Härtl Im Buschfeld 13, 52134 Herzogenrath
Herzogenrath, den 29.05.2000
ARCHITEKTENKAMMER NRW – KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS – ARCHITEKT A 19445

Der Umwelt- und Planunsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung vom 13.01.2000 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan VBZ II/5 aufzustellen. Der Beschluß wurde am 28.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Herzogenrath, den 31.05.2000
(Backhaus) Ratsmitglied (Klages) Ratsmitglied
(Zimmermann) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit allen Anlage gem. § 3 (2) des BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Panungsschusses vom 13.04.2000 in der Zeit vom bis 29.04.2000 einschließlich 31.05.2000 offengelegen.
Herzogenrath, den 31.05.2000
(Backhaus) Ratsmitglied (Klages) Ratsmitglied
(Zimmermann) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 29.06.2000 als Satzung beschlossen worden.
Herzogenrath, den 10.07.2000
(Backhaus) Ratsmitglied (Klages) Ratsmitglied
(Zimmermann) Bürgermeister

Dieser VBZ-Plan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 10.07.2000 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 10.07.2000
(Backhaus) Ratsmitglied (Klages) Ratsmitglied
(Zimmermann) Bürgermeister

Vorhabenträger
HÄRTL Wohnbau GmbH und KOENIG Verwaltungsgesellschaft mbH i. G. in GbR
Im Buschfeld 13
52134 Herzogenrath

Planverfasser
ARCHITEKTENKAMMER NRW – KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS – ARCHITEKT A 19445
IM BUSCHFELD 13
52134 HERZOGENRATH
TEL. 02407 / 95 77 0
FAX. 02407 / 95 77 25
ARCHITEKTURBÜRO
HEINZ HÄRTL
ARCHITEKT DIPL. ING.

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
- Begründung
- textliche Festsetzung
- Plan

Stadt Herzogenrath

VBZ II / 5 Finkenstraße

M.: 1:500 **Stand April 2000**