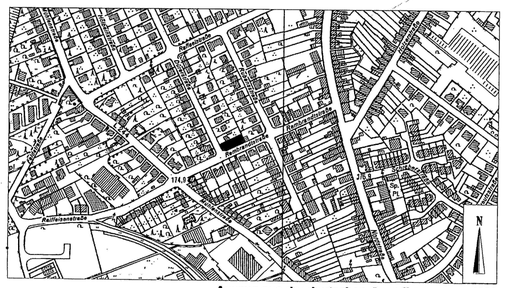
Stadt Herzogenrath

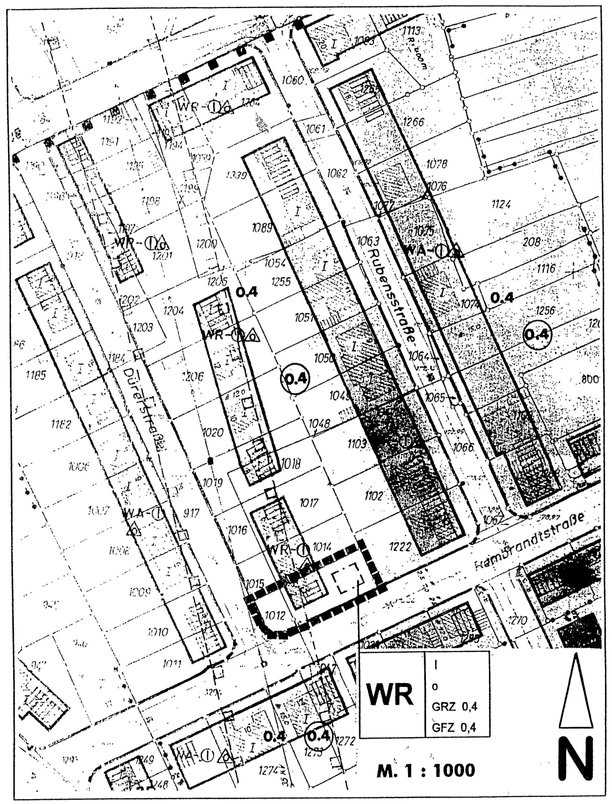
Bebauungsplan II/7 Mühlenstraße

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Übersichtsplan



Auszug aus der deutschen Grundkarte M. 1:5000



Legende

WR	Reines Wohngebiet
0.4	Grundflächenzahl GRZ
0.4	Geschossflächenzahl GFZ
I	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
-----	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Gemeindeverordnung (GV NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
Bauordnung (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), berichtigt am 09.05. 2000 (GV NW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen
zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes II/7 Mühlenstraße gemäß § 13 BauGB
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 BauGB

1.1 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Gemäß § 3 BauNVO wird „Reines Wohngebiet" festgesetzt.
Im Reinen Wohngebiet werden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zugelassene Nutzung ausgeschlossen.

1.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.

1.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl gemäß §§ 19, 20 BauNVO
Die anrechenbare Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.
Bei einem Vollgeschoss beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4.

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

2.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO
Es wird offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
Die Bebauungstiefe ist festgesetzt durch die vordere Baugrenze, mit Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, und einer hinteren Baugrenze.

3.0 Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG
Der Bauherr hat innerhalb des Baugenehmigungverfahrens nachzuweisen, ob das vorhandene Regenwasser vor Ort versickert werden kann.
Die Erlaubnis das Regenwasser in den Untergrund einleiten zu dürfen, ist beim Kreis Aachen, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Begründung
zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes II/ 7 Mühlenstraße gemäß § 13 BauGB

Grundlage des Verfahrens
Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am **23.01.2001** die Einleitung des Verfahrens zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes II/7 gemäß § 13 BauGB Mühlenstraße beschlossen.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich betrifft das Flurstück 2466, Flur 11, Gemarkung Kohlscheid, Rembrandtstraße. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist zeichnerisch festgesetzt.

Ziel und Zweck der Planung
Anlass der Planung ist die Ergänzung von Wohnraum.

Art und Maß der baulichen Nutzung
Zur Sicherung des Planungszieles und zur Beibehaltung des derzeit bestehenden Wohnwertes wird durch die Festsetzung der Fläche als „Reines Wohngebiet" das bestehende Wohngebiet gesichert und entsprechend ergänzt.

Im „Reinen Wohngebiet" werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. §3 Abs.3 BauNVO und gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO als ausnahmsweise zugelassene Nutzung, aufgrund ihres Störfaktors und den daraus resultierenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.

Zur Erhaltung der Freiräume wird die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl auf 0.4 festgesetzt.

Versorgung und Entsorgung
Das Grundstück wird durch die Rembrandtstraße erschlossen. Zur Beseitigung des Schmutzwassers wird das Bauvorhaben an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Herzogenrath angeschlossen.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers sind die Regelungen des § 51 a LWG zu beachten. Da es sich um die Errichtung eines einzelnen Einfamilienhauses handelt, hat der Bauherr innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, ob das vorhandene Regenwasser vor Ort versickert werden kann.
Die Erlaubnis, das Regenwasser in den Untergrund einleiten zu dürfen, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

Verkehrserschließung
Die Erschließung ist über die ausgebaute Rembrandtstraße sichergestellt.
Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Entwurf und Bearbeitung dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgten durch den Bereich Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath Herzogenrath, den 23.10.2003	Bestandteile dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind: - die textliche Festsetzungen - die Begründung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung am **23.01.2001** die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes II/7 Mühlenstraße gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **26.04.2001** ortsüblich bekannt gemacht. Herzogenrath, den 23.10.2003 (Gerd Zimmermann) Bügermeister	Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes II/7 Mühlenstraße hat mit allen Anlagen gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **07.05.2001** bis einschließlich **08.06.2001** offen gelegen. Herzogenrath, den 23.10.2003 (Gerd Zimmermann) Bügermeister

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Herzogenrath vom 07.10.2003 als Satzung beschlossen worden. Herzogenrath, den 23.10.2003 (Gerd Zimmermann) Bügermeister	Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 23.10.2003 als Satzung in Kraft getreten. Herzogenrath, den 23.10.2003 (Gerd Zimmermann) Bügermeister