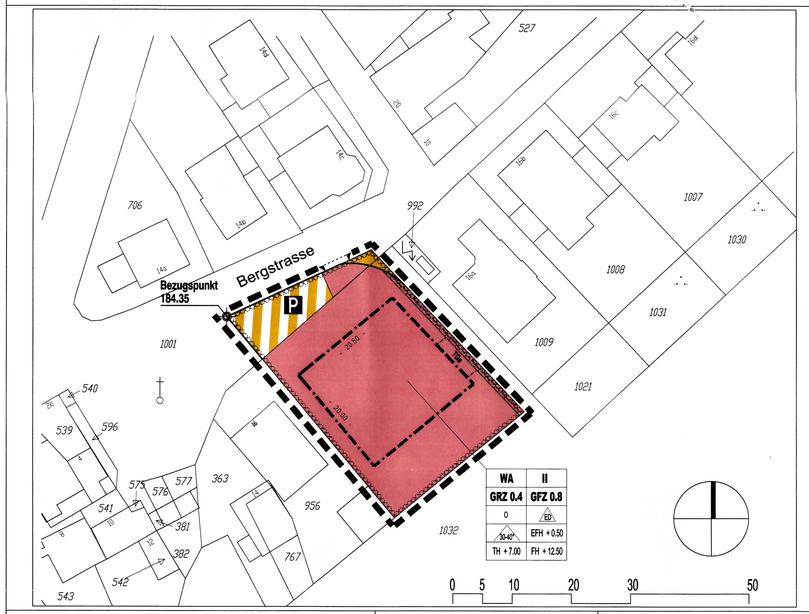
1. Änd. II 19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

1. Änderung II/19 "Rumpen"

Maßstab 1 : 500

Kreis Aachen Gemarkung Kohlscheid Flur 7



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GFZ 0.8 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse
TH + 7.00 — max. Traufhöhe in m über Bezugspunkt
FH + 12.50 — max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt
EFH + 0.50 — max. Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über Bezugspunkt
Bezugspunkt 184.35 — Bezugspunkt in m über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
30-40° — Dachneigung 30-40°

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
Einfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa — Zweckbestimmung: Tiefgarage
Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht"
Mit Gehrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten landwirtschaftlicher Fahrzeuge.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung II/19 „Rumpen" in Herzogenrath-Kohlscheid :

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Gem. § 12 (3a) BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) Nr. 4 und (3) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO
Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit einer Traufhöhe (TH) von +7.00 m, einer Firsthöhe (FH) von +12.50 m und einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von +0.50 m festgesetzt. Der zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt aller Höhen ist die vordere rechte Grundstücksecke mit einer Höhe von 184.35 m über NHN. Die Trauf- und Firsthöhe sowie die EFH zum Bezugspunkt sind Maximalwerte.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Im Bereich der in 1.00 m Breite mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Fahrzeuge belasteten Flächen dürfen keine Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen hochwachsenden Bepflanzungen erfolgen. Der Bereich ist als Rasenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung

1.1 Dachformen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig. Die geplante Tiefgarage erhält ein Flachdach. Die Dachflächen der Tiefgarage, die nicht Terrassenflächen sind, sind mit einer Dachbegrünung herzustellen. Details zur Ausführung der Dachbegrünung sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

1.2 Dachaufbauten
Innerhalb der Satteldachflächen sind Dachaufbauten und -einschnitte in Form von Flachdachgauben bzw. Dachterrassen zulässig. Sie dürfen in ihrer Summe ¾ der Gesamtlänge der zugehörigen traufseitigen Außenwand nicht überschreiten. Auf den Satteldachflächen sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung zulässig.

C. KENNZEICHNUNG
Das Plangebiet wird gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht", gekennzeichnet. Details bzgl. weiterer Vorort-Untersuchungen zur Beurteilung der Möglichkeiten für die Bebauung des Grundstücks sind in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

D. HINWEISE

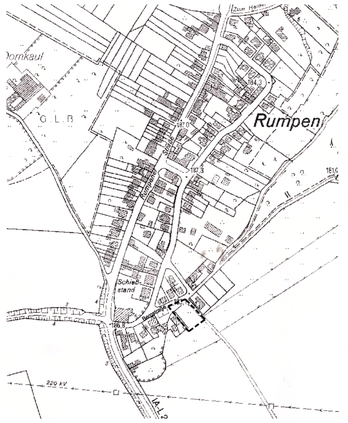
1. Bodendenkmalpflege
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland, *Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax:* 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel
Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich im ehemaligen Kampfgebiet. Vor Baubeginn sollte eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt werden. Zur Festlegung der Vorgehensweise ist vorab ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD zu vereinbaren. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Erdbenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse R.

4. Mutterbodenschutz
Der humose belebte Oberboden des Plangebietes ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwertung zu lagern, und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Übersichtsplan M 1:5000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.)

Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Vierte Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 27.09.2005 (GV. NRW. S. 816)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I 1990, S. 205), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung vom immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 [BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW.S. 708)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 09.12 2006 (BGBl. I S. 2833)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 (BGBl. I. S. 2873, 2008 I S. 47)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568 / SGV.NRW.791), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes sowie sonstiger Vorschriften vom 19.06.2007 (GV.NRW. S.226, 316)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Landeswassergesetzes. der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes vom 11.12.2007 (GV.NRW. S. 708)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage dieses Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit örtlicher Überprüfung angefertigt wurde und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

gez.: Dipl. Ing. Kroll, Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Aachen, den 25.02.2010

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so sollen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan-Vorentwurf gem. § 3 (1) BauGB wurde am 08.12.2008 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat, gem. § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom 07.05.2009 bis einschließlich 08.06.2009 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung vom 25.02.2010 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1. Änderung II/19 "Rumpen" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.10.2008 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.11.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf gegeben.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan ist aufgrund der Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.09.2009 bis 09.10.2009 öffentlich ausgelegen.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 26.02.2010, gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1. Änderung II/19 „Rumpen" tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Herzogenrath, den 01.03.2010
gez.: Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

Vorhabenträger	Planverfasser
KOENIG Verwaltungsgesellschaft mbH Lutherstraße 13 52134 Herzogenrath	HEINZ HÄRTL Architekt Dipl. Ing. Im Buschfeld 13 52134 Herzogenrath

Stadt Herzogenrath

VBZ 1. Änderung II/19 "Rumpen"

M 1:500