STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan II/25b 1 "Laurweg"

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

1. 2 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB §§ 16-12 BauNVO

GRZ z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH z.B. 9,00 m — Traufhöhe

FH z.B. 12,00 m — Firsthöhe

1. 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 (1) 2 BauGB §§ 22+23 BauNVO

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

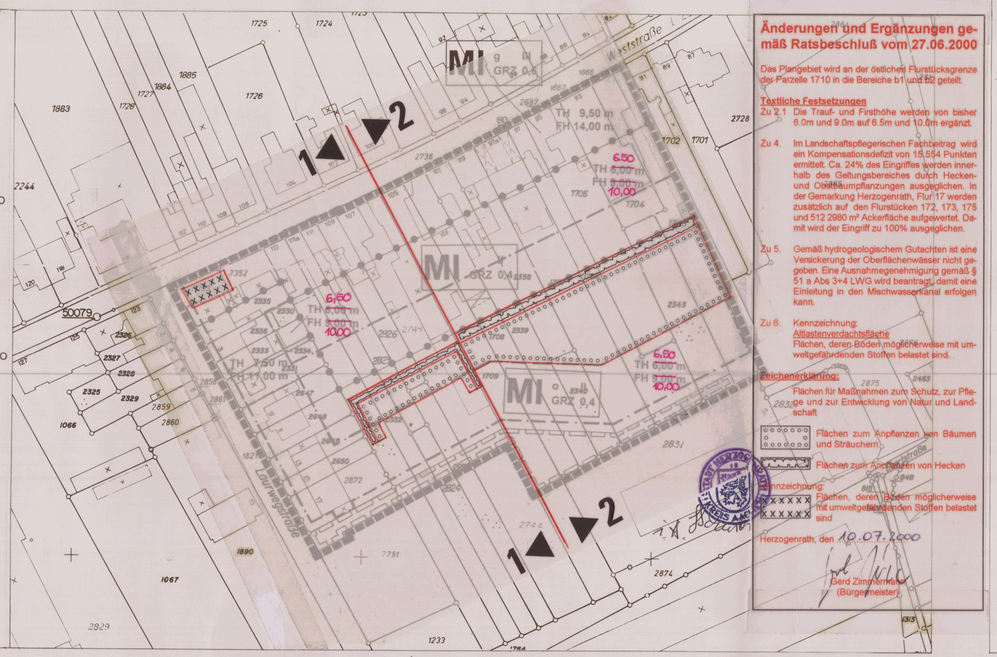
o — offene Bauweise

1. 4 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche



Änderungen und Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom 27.06.2000

Das Plangebiet wird an der östlichen Flurstücksgrenze der Parzelle 1710 in die Bereiche b1 und b2 geteilt.

Textliche Festsetzungen

Zu 2.1 Die Trauf- und Firsthöhe werden von bisher 6.0m und 9.0m auf 6.5m und 10.0m ergänzt.

Zu 4. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird ein Kompensationsdefizit von 15.554 Punkten ermittelt. Ca. 24% des Eingriffes werden innerhalb des Geltungsbereiches durch Hecken- und Obstbaumpflanzungen ausgeglichen. In der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17 werden zusätzlich auf den Flurstücken 172, 173, 178 und 512.2980 m² Ackerfläche aufgewertet. Damit wird der Eingriff zu 100% ausgeglichen.

Zu 5. Gemäß hydrogeologischem Gutachten ist eine Versickerung der Oberflächenwasser nicht gegeben. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 51 a Abs 3+4 LWG wird beantragt, damit eine Einleitung in den Mischwasserkanal erfolgen kann.

Zu 6. Kennzeichnung:
Altlastenverdachtsfläche
Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zeichenerklärung:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen zum Anpflanzen von Hecken

Kennzeichnung

Flächen, deren Böden möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Herzogenrath, den 10.07.2000

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan II/25 Laurweg Teilbereich b

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Gem. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

2.1 Bei II-Vollgeschossen wird die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen gem § 16 Abs. 3 Nr.2 BauNVO auf ~~6.00~~ 6,50 m bzw. 7,50 m und die Firsthöhe auf ~~9.00~~ 10,00 m bzw. 11,00 m festgesetzt. Ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III Geschosse festgesetzt, ergibt sich eine zulässige Traufhöhe von 9,50 m und eine Firsthöhe von maximal 14,00 m.

2.2 Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. (Siehe Skizze)

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebenanlage, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig.
Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Deckung zu gestalten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Geltungsbereich wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Diffizile Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen erst nach dessen Fertigstellung.

5. Regenwasserbeseitigung gem. § 51a LWG

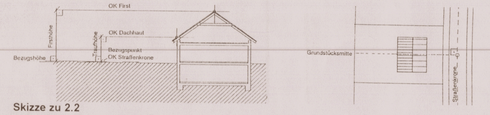
Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist, mit Ausnahme von der vorhandenen Bebauung an der Laurwegstraße und der Weststraße, gem. § 51a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

6. Kennzeichnung:

Flächen für den Bergbau gem § 9 Abs. 5 BauGB
Unter der Fläche des Geltungsbereiches geht der Bergbau um.

7. Hinweis:

Umlegung gem. §§ 45 ff BauGB
Durch die ungünstige Grundstücksaufteilung kann im Plangebiet gem. §§ 45 ff eine Umlegung notwendig werden.



Skizze zu 2.2

Begründung

Bebauungsplan II/25 Laurweg Teilbereich b

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha im Stadtteil Kohlscheid der Stadt Herzogenrath. Es liegt im Norden des Bebauungsplanes II/25 Laurweg, der in die Teilbereiche a und b gegliedert wurde.
Das Plangebiet wird
- im Norden durch die Weststraße
- im Westen durch die Laurwegstraße
- im Osten durch die Parzelle 1702
- im Süden durch die dem TPH (Technologiepark Herzogenrath) zugehörigen Dienstleistungsbetriebe abgegrenzt.

2. Bestand

Die bebauten Bereiche entlang der Weststraße und der Laurwegstraße sind vorwiegend durch Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen geprägt. Die vorhandene Bebauung ist zwei- bis dreigeschossig.
Im Bereich der Wohnhäuser der Weststraße sind die rückwärtigen Grundstücksteile mit Tiefen von bis zu 160 m zum Teil als Nutz- und Ziergärten bzw. als Grünbrachen genutzt.

3. Anlaß und Ziele der Planung

Der Umwelt- und Planungsausschuß hat in seiner Sitzung vom 01.10.1998 die Teilung des Bebauungsplanes II/25 Laurweg in die Teilbereiche II/25a und II/25b beschlossen.
Der Teilbereich a wurde zwischenzeitlich zum größten Teil einer baulichen Nutzung zugeführt.
Um den Bereich der überlangen Hausgärten und ihrer Erschließung entlang der Weststraße im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden, wurde dieser Bereich als Teilbereich b separat einem gesonderten Bauleitverfahren zugeführt.
Dadurch kann in besonderem Maße den Belangen der Bürger und ihren Anregungen Rechnung getragen werden.

4. Planungsziele

- Stabilisierung und Stärkung des Zentrumsbereiches durch Arrondierung und Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in die rückwärtigen Areale
- Aufschließung von Bauflächen zum Zwecke des Wohnens und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Sicherung des Gebäudebestandes und deren Nutzung sowie Ausschließung von wesentlich störenden Gewerbebetrieben

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Der zentralen Lage im Stadtteil Kohlscheid entsprechend soll eine Ergänzung des Zentrumsbereiches mit gemischter Nutzung entstehen. Dementsprechend wird das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Der speziellen Struktur und der Nähe zum TPH angepaßt wird damit die Wohnfunktion neben der Versorgungsfunktion gleichwertig anerkannt und gesichert. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauGB) werden aufgrund ihres erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmbelästigung ausgeschlossen.
Um den Bestand zu sichern, wird entlang der Weststraße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Wohingegen der rückwärtige Bereich der Weststraße, der südliche Teil der Laurwegstraße sowie nördlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes als offene Bauweise festgesetzt wird, um eine wohnqualitativ hochwertige Innenbebauung zu ermöglichen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4 festgesetzt. Da es sich bei der vorh. Bebauung an der Weststraße um einen Bereich handelt, der seit langem einer entsprechenden baulichen Nutzung (Bestandsschutz) zugeführt wurde, ist gem. § 17 Abs.3 eine Überschreitung der GRZ von 0,4 auf 0,6 festgesetzt. Zur Erhaltung eines einheitlichen Straßenbildes wird entlang der Weststraße dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 9,50 m und einer Firsthöhe von maximal 14,00 m festgesetzt. Für den rückwärtigen Teil der Weststraße dagegen eine zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ~~6.00~~ 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von ~~9.00~~ 10,00 m. Die Trauf- und Firsthöhe, die an der Lauerwegstraße eine Höhe von 7,50 und 11,00 m festsetzt sichert den Bestand.

7. Erschließung

Die bereits bebauten Teilflächen des Plangebietes sind über die Weststraße und Laurwegstraße erschlossen. Der hintere Bereich der Weststraße wird über die Laurwegstraße mit einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche bis in den westlichen Teil des Plangebietes erschlossen.

8. Natur und Landschaft

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft hat im Sinne des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages stattzufinden.

9. Bergbau

Gemäß einem Schreiben vom Bergamt Düren (20.08.1995) wurde das Plangebiet nach § 9 Abs.5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

10. Umlegung

Durch die ungünstige Grundstücksaufteilung kann im Plangebiet gem. §§ 45 ff eine Umlegung notwendig werden.

Herzogenrath, den
Abteilung Bauleitplanung

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.: 628-21Nr.5/2000

Kreis Aachen Kataster- und Vermessungsamt

Aachen, den 09.08.2000
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gem. §§ 9, 30 BauGB durch die Stadt Herzogenrath, A68, Abteilung Bauleitplanung.

Herzogenrath, den 11.12.1998

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 01.10.1998 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan II/25b aufzustellen. Der Beschluß wurde am 29.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 11.12.1998
(Schwartz) Bürgermeister
(Dr. Lücke) Ratsmitglied
(Zimmermann) Stadtdirektor

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) des BauGB, entsprechend dem Beschluß des Rates der Stadt Herzogenrath vom 01.10.1998 in der Zeit vom 09.11.1998 bis einschließlich 11.12.1998 offengelegen.

Herzogenrath, den 11.12.1998
(Schwartz) Bürgermeister
(Dr. Lücke) Ratsmitglied
(Zimmermann) Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan (Bereich b1) ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt vom 27.06.2000 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 10.07.2000
(Nieser) Ratsmitglied
(Backhaus) Ratsmitglied
(Zimmermann) Bürgermeister

Dieser Plan (Bereich b1) ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 10.07.2000 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 10.07.2000
(Nieser) Ratsmitglied
(Backhaus) Ratsmitglied
(Zimmermann) Bürgermeister

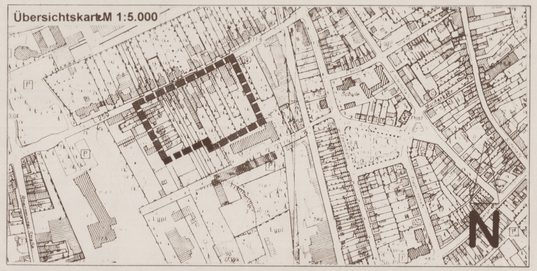
Rechtsgrundlagen:

- **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 22.04.1993
- **Planzeichenverordnung** (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- **Begründung**
- **textliche Festsetzungen**
- **Städtebaulicher Vertrag**

Übersichtskarte M 1:5.000



STADT HERZOGENRATH
STADTTEIL KOHLSCHEID

Bebauungsplan II/25b1 "Laurweg"

Stand: November 1998 **Maßstab 1:1.000**