Begründung

1. Anlass der Planaufstellung

Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.11.2003 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB für das im Folgenden noch näher beschriebene Plangebiet beschlossen.
Der Ortsteil Kohlscheid als einwohnerstärkster Ortsteil der Gesamtstadt Herzogenrath hat u.a. durch Ansiedlung von verschiedensten Firmen im Bereich des Technologieparks Herzogenrath (TPH) so stark an Einwohnern zugenommen, dass ein erhöhter Bedarf an Grundstücken für den Wohnungsbau besteht. Insbesondere auch durch die geplante Erweiterung des TPH an der Dornkaulstraße am südlichen Ortsrand Kohlscheids wird in diesem Bereich erhöhter Wohnraumbedarf entstehen.
Diesem Wohnraumbedarf kann die Stadt Herzogenrath durch die derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne nicht ausreichend Rechnung tragen.
Um der großen Nachfrage zu entsprechen, sollen im Plangebiet maximal acht Einfamilienwohnhäuser errichtet werden.
Gemäß Innenbereichssatzung in der Ortslage Bank liegt das Gebiet außerhalb der Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Da der Umfang der Bebauung den zulässigen Rahmen einer Beurteilung nach § 35 BauGB jedoch überschreitet, ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sinnvoll.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 2.640 qm große Baugrundstück gehört zur Gemarkung Kohlscheid, Flur 5, und ist eine Teilfläche von den Flurstücken 1821 und 783. Es liegt am süd-westlichen Ortsrand von Herzogenrath-Kohlscheid im Ortsteil Bank, am Übergang zum Stadtgebiet Aachen. Das Baugebiet schließt an die bestehende Wohnbebauung der Haus-Heyden-Straße an und setzt diese in Richtung Bankerfeldstraße als Straßenrandbebauung fort.
Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits seit vielen Jahren mit Einfamilienwohnhäusern bebaut. Rückwärtig schließen die Gärten der geplanten Bebauung an eine Wiesenfläche an.

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 Stadt Aachen angebunden.
In Verbindung mit der guten Lage zu den lokalen Erholungsbereichen "Wurmtal", "Paulinenwäldchen", "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 und anderen umliegenden Gewerbegebieten 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

Das Baugrundstück ist zur Zeit Wiesenfläche, die zu Bauland umgewandelt werden soll.

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.
Gemäß Innenbereichssatzung in der Ortslage Bank liegt das Gebiet außerhalb der Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

6. Ziel und Zweck der Planung

Das Planungsziel ist, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein attraktives Angebot für den lokalen Wohnungsmarkt zu schaffen.
Städtebauliche Zielsetzung ist, durch ein einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung eine Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Wohnumfeld zu ermöglichen und damit zu einer positiven Entwicklung des Ortsbildes beizutragen. Um ein diffuses und uneinheitliches Erscheinungsbild auszuschließen, werden Gestaltungsauflagen gemacht, die in einer Gestaltungssatzung festgesetzt sind. Diese wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet soll wie seine Umgebung vorwiegend dem Wohnen dienen und wird daher in der Art der Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden.
Die umgebende Bebauung stellt sich hauptsächlich als eingeschossige, offene Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss dar.
Im Anschluss an diese vorhandene Bebauung soll die Bebauung des Plangebietes 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 Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben werden. Um eine zu hohe Wohndichte zu vermeiden, sind je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt werden. Das Baufenster hat eine Gesamttiefe von 16.00 m. Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Dachform werden innerhalb der Baugrenzen durch eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Nutzungsgrenze) differenziert. Auf diese Weise sollen rückwärtig niedrigere eingeschossige Anbauten, z.B. in Form von Wintergärten, zugelassen werden bei gleichzeitiger Reduzierung des Gesamtvolumens der einzelnen Baukörper.
Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Nutzungsgrenze über eine Tiefe von 13.00 m wird ein Satteldach mit einer max. Traufhöhe von 4.00 m und eine max. Firsthöhe von 8.00 m festgesetzt. Im Bereich zwischen Nutzungsgrenze und hinterer Baugrenze sind über eine Tiefe von 3.00 m Anbauten mit Pultdach und einer max. Firsthöhe von 4.00 m und einer max. Traufhöhe von 3.40 m zugelassen. Diese Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
Entsprechend dem vorhandenen Gelände, das dem Verlauf der Haus-Heyden-Straße folgend mit einer Steilböschung direkt an die derzeitige Straßenkante anschließt, hat (wie bei der bestehenden gegenüberliegenden Bebauung) das Kellergeschoss der geplanten Bebauung Straßenniveau, während das Erdgeschoss mit anschließendem Garten auf dem höheren natürlichen Geländeniveau liegt.
Das Straßenniveau wird zur EFH mit max. –3.00 m festgesetzt. Auf diese Weise passen sich die Traut- und Firsthöhen sowie Straßenniveau zur EFH einerseits an das vorhandene Gelände und andererseits an die Höhen der umliegenden Bebauung an.
Durch den Bezug zum Straßenniveau ergibt sich eine ganz leichte Höhenstaffelung der geplanten Häuser untereinander, die dem natürlichen Gelände- und Straßenverlauf folgt.

8. Gestaltung

Entsprechend dem vorhandenen Gelände, das dem Verlauf der Haus-Heyden-Straße folgend mit einer Steilböschung direkt an die derzeitige Straßenkante anschließt, hat das Kellergeschoss der geplanten Bebauung Straßenniveau, während das Erdgeschoss mit anschließendem Garten auf dem höheren natürlichen Geländeniveau der Grundstücke liegt.
Wie bei der bestehenden umliegenden Bebauung kann das Eingangsniveau sowohl auf Straßenhöhe im Kellergeschoss liegen als auch im Erdgeschoss, welches dann über eine Außentreppe im Vorgartenbereich erschlossen wird.
Für eine einheitliche Dachgestaltung werden im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Nutzungsgrenze Satteldächer, im Bereich zwischen Nutzungsgrenze und hinterer Baugrenze niedrigere Pultdächer vorgeschrieben. Die Firstrichtung ist vorgegeben.
Dachaufbauten sind in Anpassung an die Umgebung zulässig.
Um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, sollen benachbarte Doppelhaushälften in Bezug auf Dachflächen und Fassadengestaltung im Wesentlichen einheitlich sein. Als Fassadenmaterial sind sowohl Putz-, Holz- als auch Stein- und Ziegelverkleidungen möglich. Dies wird durch eine Gestaltungssatzung verbindlich festgesetzt.

9. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, da alle Grundstücke direkt an die Haus-Heyden-Straße angrenzen.
Die vorhandene Steilböschung, die dem Straßenverlauf folgend direkt an die derzeitige Straßenkante anschließt (ohne Gehweg), liegt mit einer Breite von ca. 4.00 m auf der öffentlichen Verkehrsfläche.
Durch den notwendigen Rückbau der Böschung kann diese Fläche aktiviert und die derzeitige Verkehrsfläche z.B. durch Schaffung eines Gehweges und öffentlicher Parkflächen ausgebaut werden. Dies erfolgt in Absprache mit der Stadt Herzogenrath und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10. Stellplätze und Garagen

Der geforderte Stellplatz für die Wohnnutzung wird für jedes Haus auf dem jeweiligen Grundstück gewährleistet. Weitere Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen möglich.
Geplant sind für jede Doppelhaushälfte eine Garage im Kellergeschoss mit jeweils einem offenen Stellplatz vor der Garage. In den seitlichen Abstandsflächen kann eine zusätzliche Garage mit einem weiteren Stellplatz davor angeboten werden.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch die vorhandenen Leitungsnetze der Haus-Heyden-Straße gewährleistet.
Die Schmutzwässer sollen an den vorhandenen Straßenkanal der Haus-Heyden-Straße angeschlossen werden.
Gemäß § 51a LWG soll Niederschlagswasser vorzugsweise über belebte Bodenschichten versickern. Das hydrogeologische Gutachten vom 05.02.2004 (Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Aufgrund der geringen Durchlässigkeitsbeiwerte des Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht sinnvoll, da der technische und wirtschaftliche Aufwand zur Errichtung und dauerhaften Unterhaltung einer betriebssicheren Versickerungsanlage bei den vorliegenden Bodenverhältnissen unverhältnismäßig hoch ist.
Eine ortsnahe Einleitung ist aufgrund der großen Entfernung von ca. 1000 m zum nächsten Vorfluter ebenfalls auszuschließen.
Aus diesen Gründen ist das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs. 4 LWG dem vorhandenen Kanalisationsnetz (Mischwasserkanal) zuzuführen.
Der Planbereich liegt im Einzugsbereich des Gewässers Amstelbach. Da dieses Gewässer nur begrenzt leistungsfähig ist, sind gem. § 9 (1) 14 BauGB dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen auf den Privatgrundstücken für den Hochwasserschutz vorzusehen. Die Größe der Zisternen und die zulässige Einleitungsmenge in das Kanalisationsnetz ist mit dem FB 4 – Bau- und Betrieb der Stadt Herzogenrath abzustimmen.

12. Spielflächen

Ein Kinderspielplatz ist im bestehenden Wohngebiet vorhanden. Er befindet sich direkt hinter der gegenüberliegenden Bebauung am Ende der Lerchenstraße, die parallel zur Haus-Heyden-Straße verläuft (Luftlinie ca. 60 m). Über einen ca. 250-300 m langen Fußweg, der über das Gelände des schräg gegenüberliegenden Kindergartens St. Mariä Verkündigung führt, ist er in wenigen Minuten zu erreichen.

13. Landschaftspflege

Der vom Landschaftsarchitekturbüro Schöke aus Aachen erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) vom 11.05.2004 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Im Planbereich betreffen die Ausgleichsmaßnahmen die Dachflächen der Garagen, die mit einer Dachbegrünung herzustellen sind, sowie die Stellplätze und Zufahrten, die versickerungsfähig anzulegen sind.
Um die Einbindung des Planbereichs in die Landschaft zu gewährleisten sind entlang seiner Ostseite auf den gekennzeichneten Flächen mit einer Breite von 0.75 m bodenständige Laubgehölze (Schnitthecken) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten stehen zur Auswahl Rotbuche, Hainbuche und Weißdorn, wobei mindestens drei Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen und die Hecken einmal jährlich fachgerecht zu schneiden sind.
Da die Stadt Herzogenrath für private Vorhabenträger keine Ausgleichsflächen mehr zur Verfügung stellen kann, muss dieser sich selber um geeignete Flächen oder anderweitigen Ausgleich bemühen.
Der erforderliche externe ökologische Ausgleich wird in Abstimmung mit der Stadt Herzogenrath und der Landschaftsbehörde des Kreises Aachen aus dem Öko-Kontingent der EBV Aktiengesellschaft, Roermonder Straße 63 in 52134 Herzogenrath, ausgeglichen.

14. Kosten und Finanzierung

Alle sich aus der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergebenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gestaltungssatzung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/31 Haus-Heyden-Straße

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

1. Gebäude
Benachbarte Doppelhaushälften sowie benachbarte Garagen und offene Garagen müssen ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen eine gemeinsame Traut- und Firsthöhe sowie einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen.

2. Fassaden
Die Fassadengestaltung benachbarter Doppelhaushälften ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen. Als Hauptmaterial sind Putz-, Holz- sowie Stein- und Ziegelverkleidungen zulässig.

3. Dachflächen
Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind zu beachten (s. Textliche Festsetzungen).
Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Nutzungsgrenze sind nur Satteldächer zulässig.
Im Bereich zwischen Nutzungsgrenze und hinterer Baugrenze sind nur Pultdächer zulässig.
Die Firstrichtung ist vorgegeben.
Flachdächer sind nur für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen zulässig.

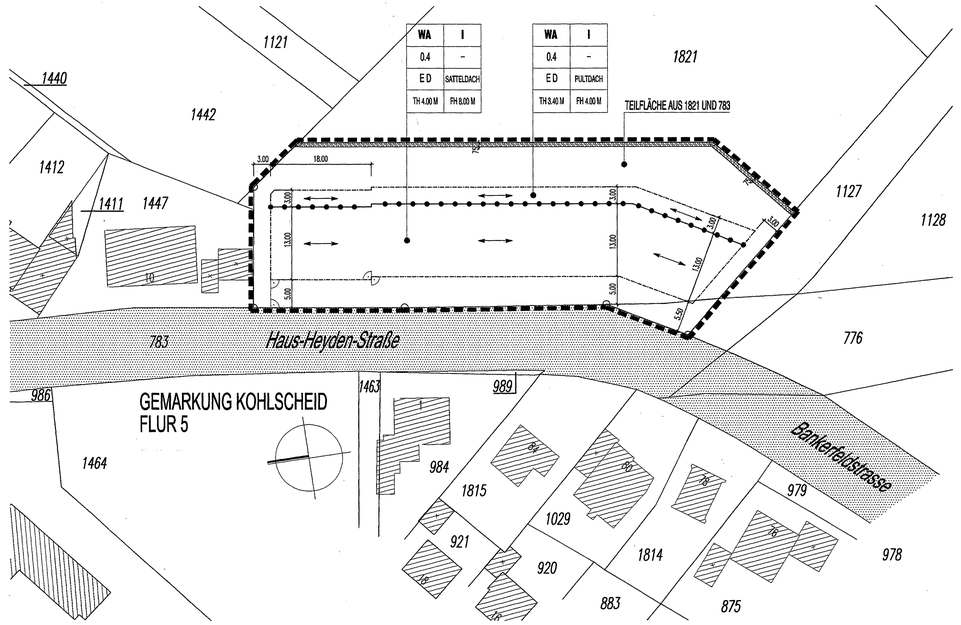
Erläuterung zur Gestaltungssatzung

Die gestalterischen Festsetzungen erfolgen gemäß § 9 (4) BauGB und nach § 86 BauO NW. Die Gestaltung einer ästhetisch ansprechenden Umwelt gehört zu den wesentlichen öffentlichen Aufgaben der Stadt Herzogenrath. Entscheidend für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Wohnquartier und direktem Wohnumfeld ist ein einheitliches Erscheinungsbild.
Die Gestaltungsfestsetzungen sollen Beeinträchtigungen durch eine diffuse, uneinheitliche Gestaltung der Gebäude ausschließen und ein einheitliches Bild der neuen Straßenrandbebauung fördern.

Daher sind die getroffenen Gestaltungsauflagen für eine positive Entwicklung des Kohlscheider Ortsbildes erforderlich und beziehen sich auf die städtebauliche Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

gemäß § 12 BauGB



Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan II/31 Haus-Heyden-Straße

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 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. § 1 (6) BauNVO werden im WA die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 9 (1) 6 BauGB sind je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.

1.2 Grundflächenzahl gem. § 16 (2) 1 BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit ≦ 0.4 festgesetzt.

1.3 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) 3 BauNVO
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. I festgelegt.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) 4 BauNVO
Die Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb der Baugrenzen durch eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Nutzungsgrenze) differenziert.
Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Nutzungsgrenze werden Satteldächer mit einer max. Traufhöhe von 4.00 m und einer max. Firsthöhe von 8.00 m festgesetzt.
Im Bereich zwischen Nutzungsgrenze und hinterer Baugrenze sind Anbauten mit Pultdächern mit einer max. Traufhöhe von 3.40 m und einer max. Firsthöhe von 4.00 m zulässig.
Diese Höhenangaben beziehen sich auf Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die auf dem natürlichen Geländeniveau liegt. Das Straßenniveau wird zur EFH mit max. -3.00 m festgesetzt und bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.
Die Traut- bzw. Firsthöhen sowie Straßenniveau zur EFH sind Maximalwerte.

1.5 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Garagen, Carports, Stellplätze und nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den seitlichen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen zulässig.
Zusätzlich sind Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) 20 BauGB

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) vom 11.05.2004 des Landschaftsarchitekturbüros Schöke aus Aachen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.1 Ausgleichsmaßnahmen im Planbereich:

3.1.1 Dachflächen von Garagen sind mit einer Dachbegrünung herzustellen.

3.1.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wassergebundener Decke, sickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

3.1.3 Entlang der Ostseite des Planbereichs sind auf den gekennzeichneten Flächen mit einer Breite von 0.75 m bodenständige Laubgehölze (Schnitthecken) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Arten stehen zur Auswahl Rotbuche, Hainbuche und Weißdorn. Es sind mindestens drei Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die Hecken sind einmal jährlich fachgerecht zu schneiden, Mindesthöhe 1.00 m.

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Der erforderliche externe Ausgleich wird über das Öko-Kontingent der EBV Aktiengesellschaft ausgeglichen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG i.V.m. § 9 (1) 14 BauGB

Das hydrogeologische Gutachten vom 05.02.2004 (Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH) ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.
Das anfallende Niederschlagswasser ist demnach gemäß § 51a Abs. 4 LWG dem vorhandenen Kanalisationsnetz (Mischwasserkanal) zuzuführen.
Gem. § 9 (1) 14 BauGB sind dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen auf den Privatgrundstücken für den Hochwasserschutz vorzusehen. Die Größe der Zisternen und die zulässige Einleitungsmenge in das Kanalisationsnetz ist mit dem FB 4 – Bau- und Betrieb der Stadt Herzogenrath abzustimmen.

"VBZ II / 31 Haus-Heyden-Straße"

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	–
Art der Bebauung	Dachform
Traufhöhe	Firsthöhe

Hinweis zum Planinhalt

Firstrichtung

3. Bauweise, Baugrenzen

E — Einzelhäuser zulässig
D — Doppelhäuser zulässig

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des "VBZ II / 31 Haus-Heyden-Straße"

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4. Verkehrsflächen

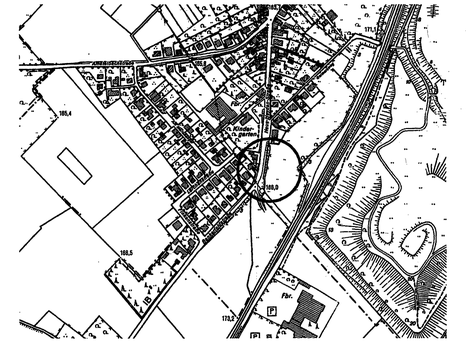
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

5. Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textliche Festsetzungen)

Übersichtsplan M 1:5000



Vorhabenträger

HÄRTL Wohnbau GmbH
und
KOENIG Verwaltungsgesellschaft mbH in GbR

Im Buschfeld 13
52134 Herzogenrath

Planverfasser

ARCHITEKTENKAMMER NW 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.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.
Aachen, den 12.11.2004
Dipl.-Ing. Dieter Kroll Öff. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch das Architekturbüro Dipl.-Ing. Heinz Härtl Im Buschfeld 13, 52134 Herzogenrath
Herzogenrath, den 15.11.04
ARCHITEKTENKAMMER NW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT A 19445

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung vom 20.11.2003 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan VBZ II / 31 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 11.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Herzogenrath, den 30.12.2004
(Zimmermann) Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit allen Anlage gem. § 3 (1) BauGB entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Panungsausschusses vom 04.05.2004 in der Zeit vom 19.05.2004 bis einschließlich 21.06.2004 offengelegen.
Herzogenrath, den 30.12.2004
(Zimmermann) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 13.07.2004 als Satzung beschlossen worden.
Herzogenrath, den 30.12.2004
(Zimmermann) Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung vom 15.07.2004 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 30.12.2004
(Zimmermann) Bürgermeister

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 23.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Plan
- Gestaltungssatzung und Erläuterung

Stadt Herzogenrath

VBZ II / 31

Haus-Heyden-Straße

M 1:500 **Stand: Juni 2004**