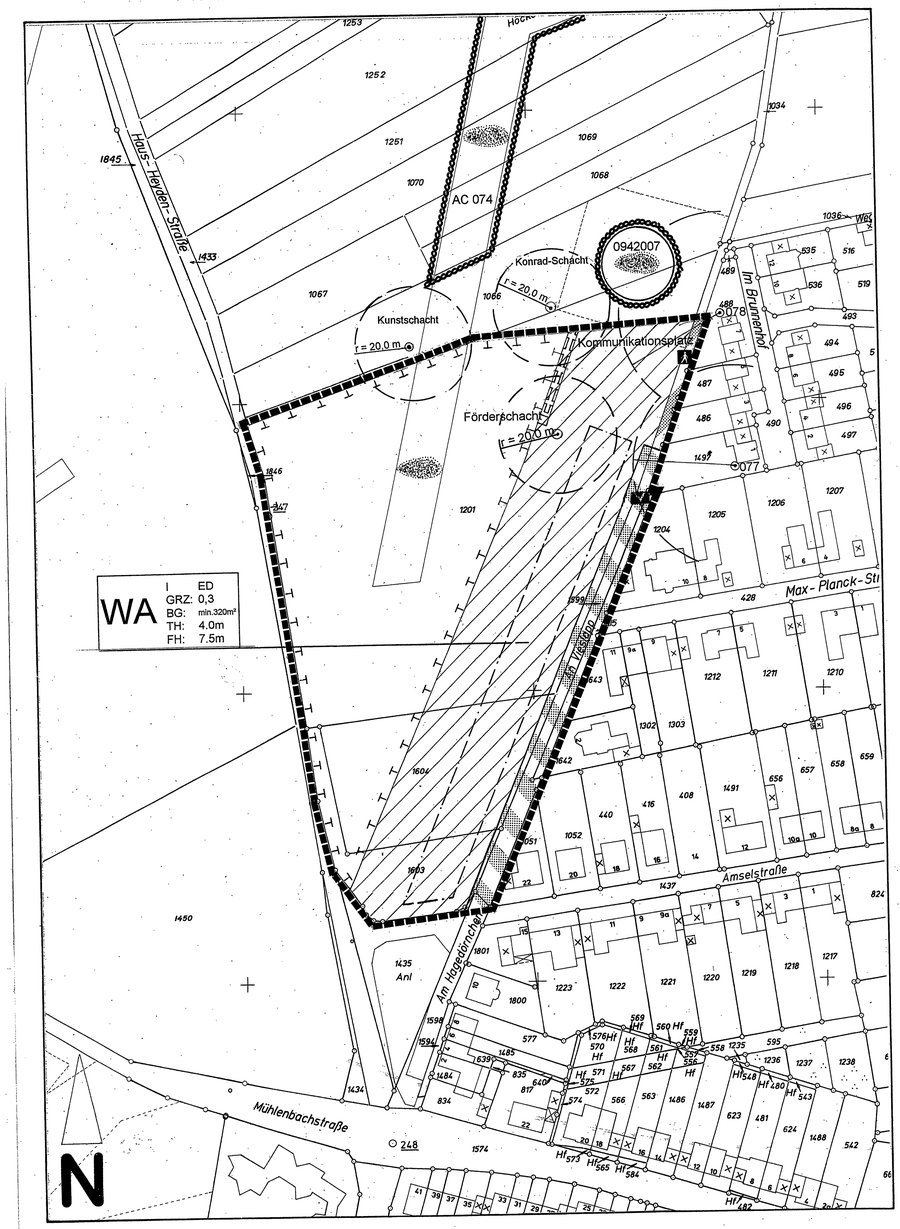
STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan II/41-1. Änd. An Vieslapp



1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1+3 BauGB §§ 16-21 BauNVO**
GRZ	Grundflächenzahl	
FH	Firsthöhe (diese kann maximal 50 cm unterschritten werden)	
TH	Traufhöhe (diese kann maximal 50 cm unterschritten werden)	
I	Zahl der Vollgeschosse	
BG	Mindestmaß der Baugrundstücksflächen: 320 m²	
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9(1)2 BauGB §§ 22 + 23 BauNVO**
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
4.	**Verkehrsflächen**	**§ 9(1) BauGB**
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
5.	**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**§ 9(1)20 BauGB**
6.	**Sonstige Festsetzungen**	
	Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der EBV-AG	**§ 9 (1) 21 BauGB**
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	**§ 9(7) BauGB**
7.	**Kennzeichnung**	
	Schacht mit Schachtschutzzone	**§ 9 (5) BauGB**
8.	**Nachrichtliche Übernahme**	
	Archäologische Elemente	
AC 074	Bodendenkmal mit Angabe der RAB-Nummer	
0942007	Fundstelle mit Konfliktbereich	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes II/41-1. Änderung "An Vieslapp"

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
Gem. § 1 (6) BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet (WA) die i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
Gem. § 22 BauNVO sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 4,0 m und die maximale Firsthöhe auf 7,5 m festgesetzt.
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.

1.3 Bauweise gem. § 22 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen zulässig.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1) 20 BauGB
Die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung vom 24.10.2000 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Westlich des Allgemeinen Wohngebietes wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie dient als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff und ist spätestens unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahmen mit der LÖBF-Naturschutzrasenmischung N 1 einzusäen sowie mit hochstämmigen Obstgehölzen in je 12 m Abstand zu bepflanzen. Die Rasenfläche ist regelmäßig zu mähen oder zu beweiden. An den Obstgehölzen ist in den ersten 10 Jahren ein- bis zweimal jährlich ein Erziehungsschnitt, danach regelmäßig ein Pflegeschnitt vorzunehmen.
Für die Freiflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird keine Pflanzbindung vorgeschrieben.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG i.V.m § 9 (1)14 BauGB
Das hydrogeologische Gutachten vom 16.10.2000 (Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. 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. 500 m bis über 1.000 m, je nach Streckenführung zum nächsten Vorfluter ebenfalls auszuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser ist aus diesen Gründen gemäß § 51 a 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.

5. Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB
Unter der Fläche des Plangebietes geht der Bergbau um.
Da im Plangebiet verlassene Grubenbaue aus oberflächennahem Grundeigentümerbergbau vorhanden sind, wurden seitens der Stadt Herzogenrath Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes beauftragt die vor Rechtkraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden.

Wenn der Schachtkopf des Förderschachtes in den Druckausbreitungsbereich von Gebäudefundamenten oder anderen Lasten zu liegen kommt, ist seitens des Bauherrn ein erneuter Standsicherheitsnachweis zu führen.
Die Nachfülleinrichtung sowie die Gasabführungsleitung des Förderschachtes dürfen nicht überbaut werden und müssen ständig zugänglich bleiben.
Die Bebauung der Ausgasungsschutzzone (Umkreis mit Radius r = 20 m) ist nur mit einer entsprechend ausgelegten Gasdrainage unter der Gebäudegründung des gesamten Gebäudes zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die Schutzzone nur von Teilen des Gebäudes tangiert wird.
Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen über den Schacht ist nicht gestattet, durch die Schachtschutzzone nur in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren.

Im Plangebiet wurden zwei weitere Schachtschutzzonen Schacht 077 und 078, die von jeder Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet.

1. Hinweis zum Planinhalt: Neulasten gem. §§ 2, 3, 7 und 19 g/h WHG
Alle Anlagen und Anlagenteile, in denen mit wassergefährdenden Stoffen oder Materialien, denen wassergefährdende Stoffe anhaften, umgegangen wird, sind gemäß den Anforderungen des § 19 g und h des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) vom 12.11.1996 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" vom 12.08.1993 so auszuführen, dass diese Stoffe nicht in ein oberirdisches Gewässer, in eine hierfür nicht geeignete Abwasseranlage oder in den Boden gelangen können.
Werden aufbereitete Altbaustoffe und industrielle Nebenprodukte verwendet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß der §§ 2, 3 und 7 WHG in Verbindung mit dem zugehörigen gemeinsamen Runderlaß der Ministerien für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.1991 erforderlich.

2. Hinweis zum Planinhalt: Belange der Bodendenkmalpflege
In Fällen von Planungen, deren Geltungsbereiche archäologische Elemente enthalten oder die dichter als 100 m an archäologische Elemente angrenzen, ist zur Abklärung der bodendenkmalpflegerischen Belange Rücksprache mit dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Abteilung Denkmalschutz/Archiv, Tel.: 0228/9834-184, -186, Edeniches Str. 113, 53115 Bonn erforderlich. Bodeneingriffe in den Schutzbereich bedürfen der Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sowie der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde. Auf § 9 (Erlaubnispflichtige Maßnahmen) und § 11 (Schutz der Bodendenkmäler) Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan II/41-1. Änderung "An Vieslapp"

1. Grundlagen des Verfahrens
Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Das Planverfahren wurde durch den Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath zur Aufstellung der ersten Änderung und zur Ergänzung des Bebauungsplanes vom 20.06.2000 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes
Der Planbereich liegt in der Gemarkung Kohlscheid, Flur 14, und wird im Westen durch die "Haus-Heyden-Straße", im Osten durch die Straße "An Vieslapp" und im Norden durch die Höckerlinie begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 1599, 1603, 1604 und den größten Teil des Flurstückes 1201 mit insgesamt ca. 20.000 m².
Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand
Der rechtskräftige Bebauungsplan II/41 Dauerkleingärten setzt bisher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten, eine Fläche für das Vereinsheim und im Süden eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität fest. Nur ein Teilbereich des Plangebietes wird vom Bebauungsplan II/41 abgedeckt. Der Bebauungsplan II/41-1.Änderung wird aus der, mit Verfügung vom 30.09.2002, Az.: 35.2.11-08-119/02 genehmigten, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Herzogenrath entwickelt.

Die unmittelbar an den Planbereich angrenzende vorhandene Bebauung ist überwiegend eingeschossig und von freistehenden Wohnhäusern und Doppelhäusern geprägt.

4. Anlaß und Ziele der Planung
Anlaß der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Das Gelände wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Da kein Interesse zur Realisierung von Dauerkleingärten an die Stadt Herzogenrath herangetragen wurde und die vorhandene Erschließungsstraße An Vieslapp nur einseitig bebaut ist, soll der gesamte Bereich westlich der Straße An Vieslapp zur Arrondierung der Ortslage in einer Tiefe von ca. 40 m als "Allgemeines Wohngebiet" und der verbleibende Bereich bis zur Haus-Heyden-Straße als "Ausgleichsfläche" festgesetzt werden.
Im nordöstlichen Plangebiet innerhalb der Wohnbaufläche ist die Anlage eines Kommunikationsplatzes in Form eines wasserdurchlässigen Platzbereiches ohne jegliche bauliche Nutzung in einer Größenordnung von ca. 300 qm vorgesehen. Bei der Einrichtung des Kommunikationsplatzes wird das Gebot zur Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen der Nachbarschaft in vollem Umfang gewahrt.

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise
Durch die Festsetzung der Baufläche als "Allgemeines Wohngebiet" wird das bestehende Wohngebiet ergänzt. Zur Sicherung der Planungsziele und zur Entwicklung einer hochwertigen Wohnbaufläche werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Störeffektes und den daraus entstehenden Konflikten zur Wohnnutzung ausgeschlossen.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze abgegrenzt. Um weitere Versiegelungen zu verhindern, ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung
Der Planbereich passt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,3 an die bauliche Nutzung der angrenzenden Wohnbaufläche an. Auch mit der Festsetzung der offenen Bauweise, einem Mindestmaß der Baugrundstücksfläche von 320 m² und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern fügt sich die Baufläche in das bestehende Wohngebiet ein. Zur weiteren Integration der Gebäude (auch in die freie Landschaft) wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet.

7. Erschließung
Mit der Realisierung der Wohnfläche wird eine voll erschlossene Baufläche aktiviert. Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist durch die Haus-Heyden-Straße und die vorhandene Straße An Vieslapp, die in Teilbereichen aktualisiert werden muß, sichergestellt.

8. Landschaftspflege
Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vom 24.10.2000 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft westlich des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich ein Ausgleichsüberschuß, der dem Ökokonto der Stadt Herzogenrath gutgeschrieben wird.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Hydrogeologische Gutachten vom 16.10.2000 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes und kommt zu dem Schluß, dass Versickerungsmaßnahmen vor Ort nicht sinnvoll sind.
Demnach sind dezentrale Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen - in Form von Zisternen auf den Privatgrundstücken für den Hochwasserschutz - erforderlich, die mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen sowie dem Fachbereich 4 (Bau und Betrieb) der Stadt Herzogenrath abzustimmen sind.

10. Technische Infrastruktur
Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Stadt Herzogenrath bzw. durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen.

11. Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB
Unter der Fläche des Plangebietes geht der Bergbau um. Da im Plangebiet verlassene Grubenbaue aus oberflächennahem Grundeigentümerbergbau vorhanden sind, wurden seitens der Stadt Herzogenrath Maßnahmen zur Sicherung des Baugrundes beauftragt die vor Rechtkraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein werden.

Im Plangebiet wurden drei Schächte einschließlich der Schutzzonen gekennzeichnet. Wenn der Druckausbreitungsbereich von Gebäudefundamenten oder anderen Lasten den Schachtkopf des Förderschachtes tangiert, ist seitens des Bauherrn ein erneuter Standsicherheitsnachweis zu führen.
Die Nachfülleinrichtung bzw. Gasabführungsleitung des Förderschachtes dürfen nicht überbaut werden und müssen dauerhaft zugänglich sein. Zugunsten des Bergamtes Düren bzw. dessen Beauftragten wurde ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt (als Zufahrtsmöglichkeit zum Förderschacht). Im Falle einer nicht gänzlich auszuschließenden Nachverfüllung (ausschließlich zu Lasten der EBV-AG) ist eine Zuwegung über die Grundstücke 1201 und 1066, Flur 14, Gemarkung Kohlscheid seitens des Eigentümers jederzeit freizuhalten.
Werden im Bereich der Schutzzonen der gekennzeichneten Schächte bauliche Anlagen errichtet, sind unter diesen fachtechnische Gasdrainagen einzubringen. Das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen über den Schacht ist nicht gestattet, im Bereich der Schachtschutzzone nur bei Verwendung gasdichter Leitungen oder Schutzrohren.

Im Plangebiet wurden zwei weitere Schachtschutzzonen (Schacht 077 und 078 außerhalb des Plangebietes) gekennzeichnet, die, da weitere Angaben über eine dauerhaft standsichere Sicherung und Verfüllung der Schächte nicht vorliegen, von jeder Bebauung freizuhalten sind.

12. Belange der Bodendenkmalpflege
Nach derzeitigem Kenntnisstand reicht das Bodendenkmal AC-74 **„Westwall-Höckerlinie"** bis auf 20 m an das Plangebiet heran. Im nord-östlichen Bereich befindet sich eine Bunkeranlage. Die Reste der Bunkeranlage sowie das eingetragene Bodendenkmal **„Westwall-Höckerlinie"** sind bedeutende Zeugnisse unserer unmittelbaren Vergangenheit, deren Sicherung die Gemeinden in der Bauleitplanung zu gewährleisten hat.

Bodeneingriffe bedürfen im gesamten Schutzbereich des Bodendenkmals der Absprache mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege sowie der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde.

Stand: März 2003

Bereich 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. 71/2000
Aachen, den 10.10.2000
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen

(Dipl.-Ing. Evers)
Kreisvermessungsdirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt hat in der Sitzung vom 20/06/2000 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan II/41-1. Änd. "An Vieslapp" aufzustellen. Der Beschluß wurde am 13.08.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 16.06.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Planungsausschusses vom 10.04.2003, in der Zeit vom 05.05.2003 bis 13.06.2003 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 16.06.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates vom 09.10.2003 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 08.10.2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 23.10.2003 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 24.10.2003

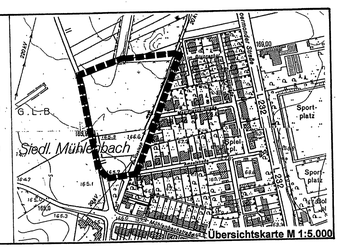
Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

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 24.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vom 24.10.2000
- hydrogeologisches Gutachten vom 16.10.2000



Stadt Herzogenrath Stadtteil Kohlscheid

Bebauungsplan II/41-1. Änd. "An Vieslapp"

Entwurf

Stand: März 2003 **Maßstab 1:1.000**