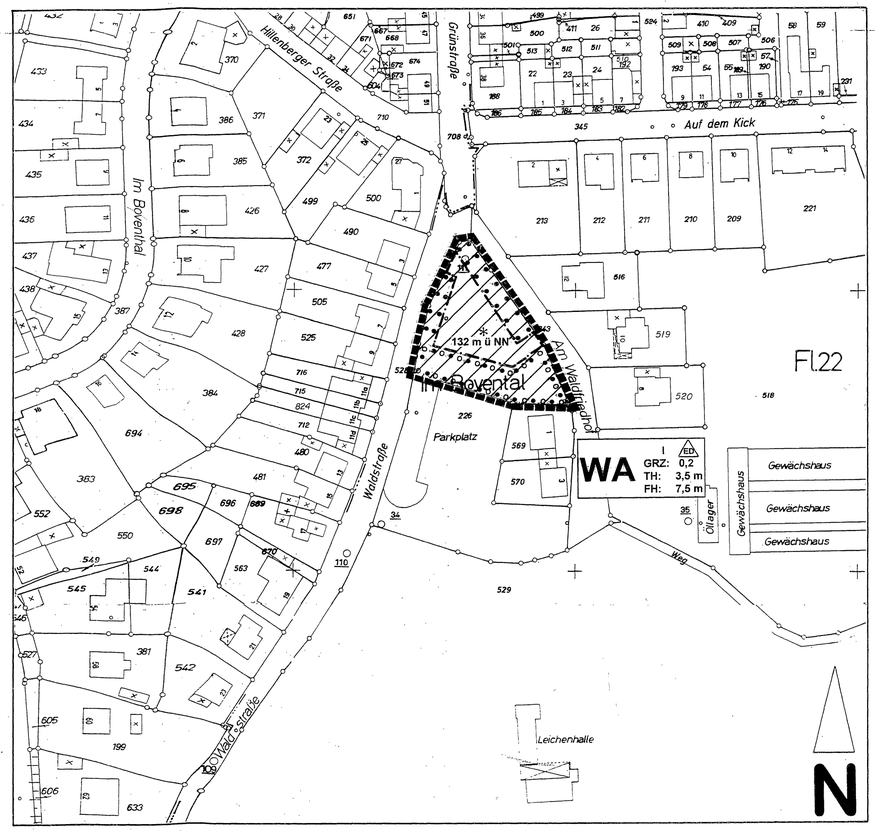
STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan I/4 1.Änd. Im Boventhal



Zeichenerklärung

1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	**§ 4 BauNVO**
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1 BauGB §§ 16-21 BauNVO**
GRZ	Grundflächenzahl	
*	Geländehöhe über NN (Bezugspunkt)	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt	
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt	
I	Zahl der Vollgeschosse	
3.	**Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**	**§ 9(1)2 BauGB §§ 22-23 BauNVO**
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
4.	**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	**§ 9(1)25b BauGB**
5.	**Sonstige Festsetzungen**	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	**§ 9(7) BauGB**
	Fläche, in der Bodenbewegungen oder sonstige Geländemodellierungen nicht zulässig sind	

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zum Bebauungsplan I/4 1. Änderung "Im Boventhal"

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
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe i.S.d. § 4 (3) 4 und 5 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf eine Geländehöhe von 132,00 m über NN (Bezugspunkt).

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.

3. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB
Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Der Eingriff wird zum einen in Form einer Umwandlung von 150 m² auf dem Grundstück selbst, zum anderen in einer Größenordnung von 411 m² außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17, auf den Flurstücken 172, 173, 175 und 512 ausgeglichen.
Zum Schutz vorhandener Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 einzuhalten.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem § 51 a LWG
Das hydrogeologische Gutachten (GA 1666 / 2 vom 06.04.2000) ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Versickerung von im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässern wird auf Grund der geologischen Gegebenheiten ausgeschlossen. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Entwässerungsplanung mit dem Fachbereich 4 (Bau und Betrieb) der Stadt Herzogenrath abzustimmen; eine Regenrückhaltung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist vorzusehen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan I/4-1. Änderung "Im Boventhal"

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 Aufstellungsbeschluß des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 28.10.1999 eingeleitet. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath entwickelt, der für den Planbereich Wohnbaufläche darstellt.

2. Lage des Plangebietes
Der Planbereich liegt in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 22 und wird im Nord-Westen und Nord-Osten durch die "Waldstraße" und die Straße "Am Waldfriedhof" begrenzt. Die Fläche liegt nördlich des Parkplatzes Waldfriedhof. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt einen Teil des Flurstückes 226 von ca. 1.800 m².
Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan im Maßstab 1:1.000 zeichnerisch dargestellt.

3. Bestand
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im Bebauungsplan I/4 (Feststellungsbeschluß vom 02.10.1959) als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Dieser Bereich besteht aus einem alten Gehölzbestand, der eine Mähwiese umgibt. Eine differenziertere Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die bestehende Randbebauung ist überwiegend eingeschossig und von freistehenden Wohnhäusern und Doppelhäusern geprägt. Das Schulzentrum Herzogenrath und der Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Der Stadtkern bietet ein vollständiges Nahversorgungsangebot.

4. Anlaß und Ziele der Planung
Anlaß der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern. Die öffentliche Grünfläche des Geltungsbereiches wird derzeit als Mähwiese genutzt. Nur der angrenzende Friedhof hat als Parkanlage eine entsprechende Erholungsfunktion für das Wohngebiet. Mit der Umnutzung der Mähwiese wird eine zentrumsnahe und voll erschlossene Baufläche aktiviert, die über einen infrastrukturell gut ausgestatteten Standort verfügt. Durch die Ergänzung wird die bestehende Wohnbaufläche zur freien Landschaft abgerundet.

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 zentrumsnahen 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 den umgebenden alten Gehölzbestand zu sichern und um weitere Versiegelungen zu verhindern, ist die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung
Der Planbereich paßt sich mit einer Grundflächenzahl von 0,2 an die bauliche Nutzung der angrenzenden Wohnbaufläche an. Auch mit der Festsetzung einer offenen Bauweise 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 Geschoß festgesetzt. Die Höhenfestsetzung der Traufe und Firsthöhe beziehen sich auf eine Geländehöhe von 132,00 m über NN.

7. Erschließung
Das Plangebiet ist durch die "Waldstraße" und die Straße "Am Waldfriedhof" erschlossen. Die notwendigen Zu- und Abfahrten sind zur Sicherung des Baumbestandes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

8. Landschaftspflege
Gemäß des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist der Eingriff voll auszugleichen. Entsprechend werden die Ausgleichsmaßnahmen zum einen in Form einer Umwandlung von 150 m² auf dem Plangebiet selbst, zum anderen in einer Größenordnung von 411 m² außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17, auf den Flurstücken 172, 173, 175 und 512 ausgeglichen. Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dürfen mit 2 max. 1 m breiten Wegen durchzogen werden. Sie dienen ausschließlich der fußläufigen Anbindung an die Verkehrsflächen und müssen so angelegt werden, dass keine ökologisch wichtigen Strukturen geschädigt werden.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser
Die Versickerung innerhalb des Plangebietes wird auf Grund der geologischen Gegebenheiten ausgeschlossen. Die Einleitung der Schmutz- und Niederschlagswässer in den vorhandenen Mischwasserkanal ist wegen der maximalen hydraulischen Auslastung der Kanalisation nur mit entsprechenden Rückhaltemaßnahmen möglich, deren Planung vor Baubeginn mit dem Fachbereich 4 (Bau und Betrieb) der Stadt Herzogenrath abzustimmen ist.

HINWEISE

zum Bebauungsplan I/4-1. Änderung "Im Boventhal"

1. Neulasten
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 Wasserhaushaltsgesetzes (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 den §§ 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. Vorhandene Vegetation
Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen einzuhalten.

3. Bunkerreste / Kampfmittel
Im gesamten Plangebiet - insbesondere innerhalb der Fläche, in der Bodenbewegungen oder sonstige Geländemodellierungen nicht zulässig sind - muß mit dem Vorhandensein von Bunkerresten gerechnet werden.
Eine Auswertung der der Bezirksregierung (Kampfmittelräumdienst) zur Verfügung stehenden Luftbilder ergab im Baubereich bzw. näheren Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Kampfmittelfreiheit des Grundstückes zu überprüfen.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- Graphische Darstellung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Hinweise
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Fehr, Simmerath, Dez. 1999
- Hydrogeologisches Gutachten 1666/2, Büro Eckardt, Aachen, 06.04.2000

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.: 628-21.Nr. 13/99
Aachen, den 8.12.1999
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen
(Dipl.-Ing. Evers)
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgten durch die Abteilung Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath.

Herzogenrath, den 09/03/2001

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt hat in der Sitzung vom 28/10/1999 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/4 "Im Boventhal" aufzustellen. Der Beschluß wurde am 17/08/2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 11/06/2001
Backhaus (Ratsmitglied) Nyßes (Ratsmitglied)
Zimmermann (Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Planungsausschusses vom 20/03/2001, in der Zeit vom 07/05/2001 bis 08/06/2001 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 11/06/2001
Backhaus (Ratsmitglied) Nyßes (Ratsmitglied)
Zimmermann (Bürgermeister)

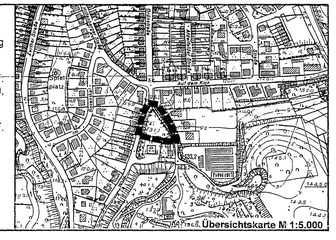
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates vom 23/07/2001 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 04/07/2001
Backhaus (Ratsmitglied) Nyßes (Ratsmitglied)
Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 31/07/2001 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 20/07/2001
Backhaus (Ratsmitglied) Nyßes (Ratsmitglied)
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 22.04.1993
- Planzeichenverordnug (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990.


Übersichtskarte M 1:5.000

Stadt Herzogenrath Stadtteil Kohlscheid

Bebauungsplan I/4 "Im Boventhal"

1. Änderung

Stand: März 2001 **Maßstab 1:1.000**