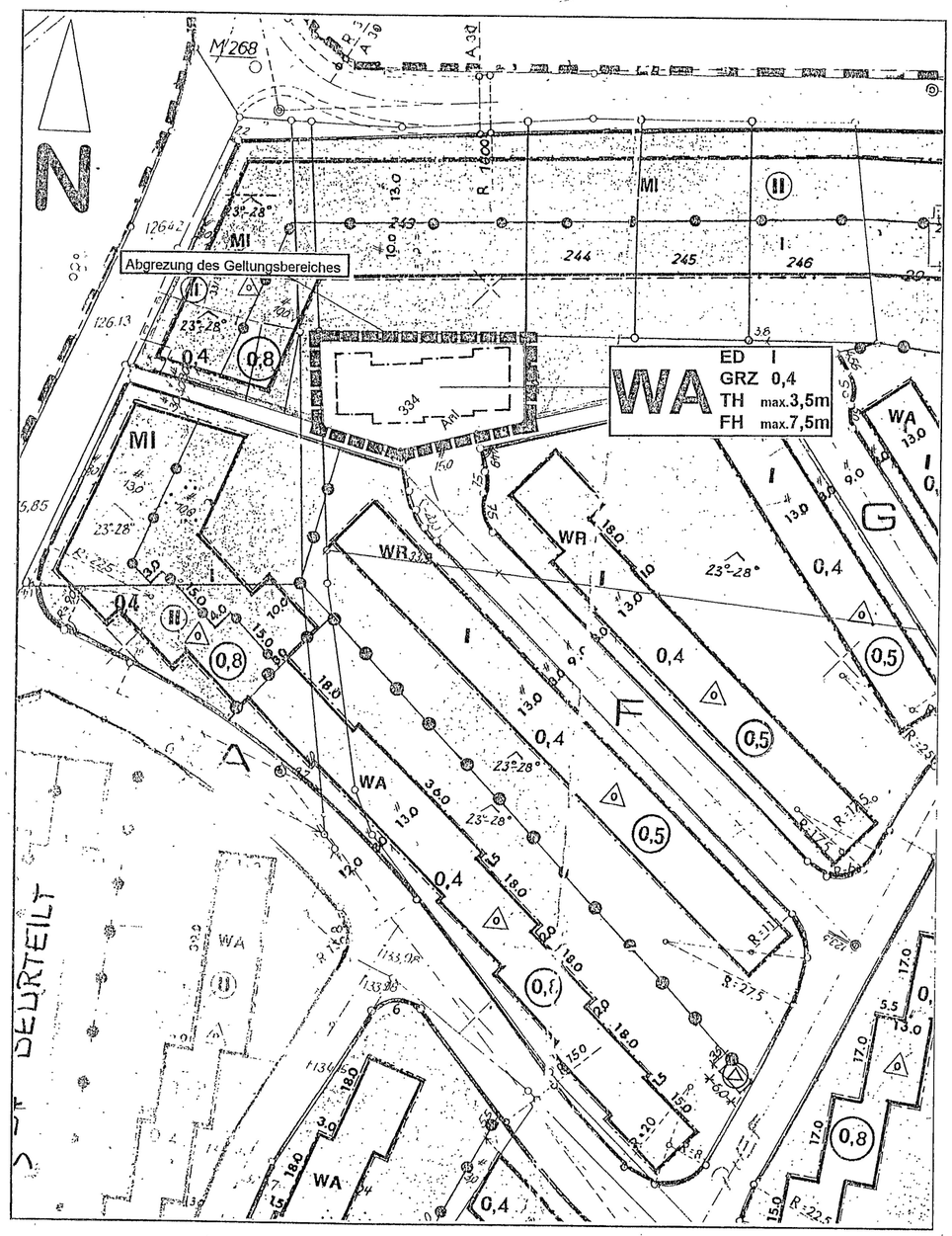
Stadt Herzogenrath Stadtteil Herzogenrath
6. Änderung „Karmeliter Weg“
des Bebauungsplanes I/6/7 Am Klösterchen

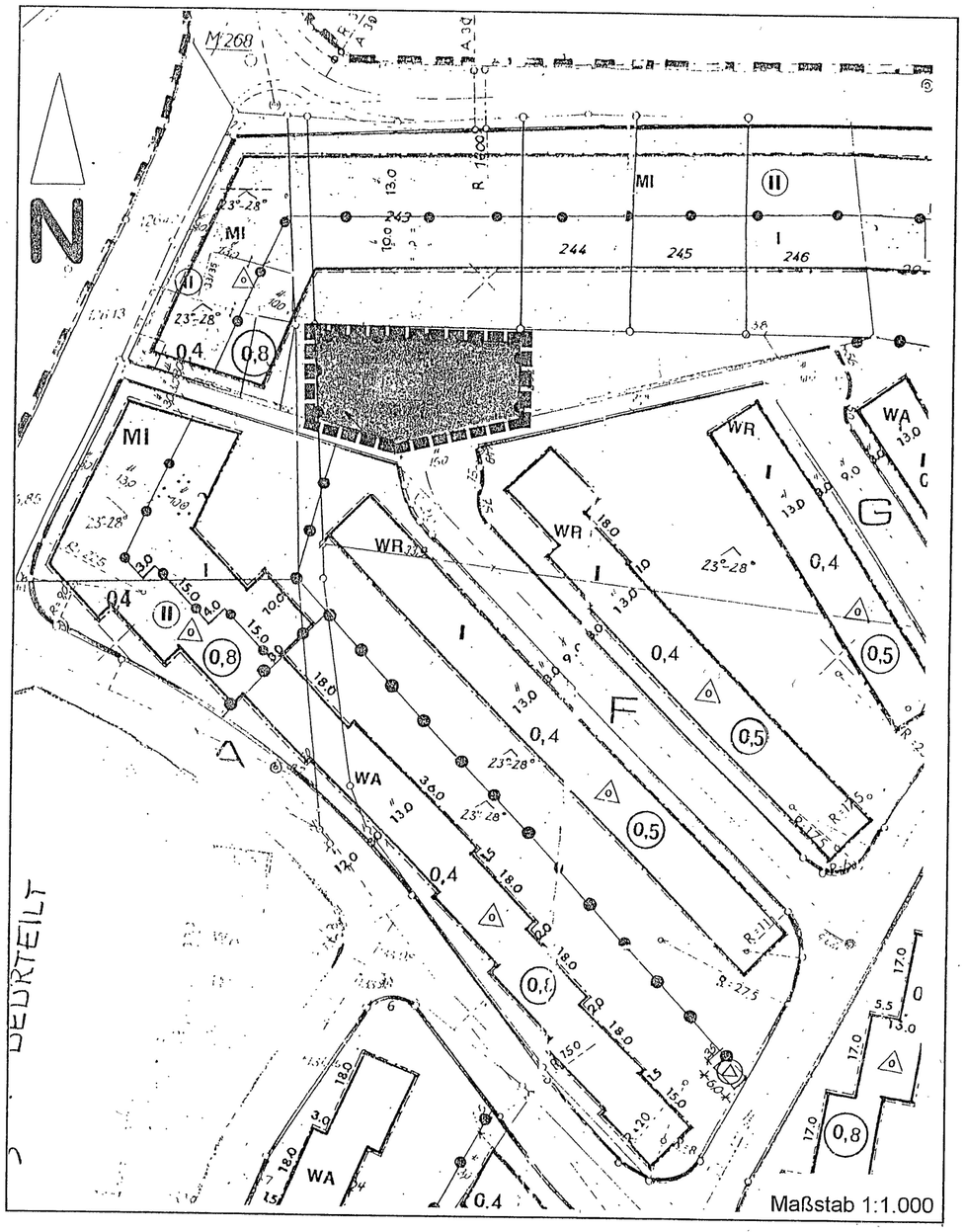
Entwurf

Maßstab 1:1.000



Stadt Herzogenrath Stadtteil Herzogenrath
6. Änderung „Karmeliter Weg“
des Bebauungsplanes I/6/7 Am Klösterchen

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan I/6/7



Maßstab 1:1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNG
zur 6. Änderung „Karmeliter Weg“ des Bebauungsplanes I/6/7 „Am Klösterchen“

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile der 6. Änderung 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) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gem. § 22 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten gem. § 9 (1) 6 BauGB zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Geschoss festgesetzt. Die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen wird gem § 16 (3) 2 BauNVO auf 3,5 m und die 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.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB
Der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 30.10.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die vollständige Kompensation des Eingriffs erfolgt durch Pflanzmaßnahmen innerhalb der FNP-Ausgleichskulisse Nr. 9, Gemarkung Herzogenrath, Flur 9 Parzellen 65, 66 und Flur 12, Parzelle 78.

3. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG
Die anfallenden Niederschlagswasser sind vor Ort zu versickern. Das hydrogeologische Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser vom 24.10.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Es darf keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgen.

Hinweis:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

BEGRÜNDUNG
zur 6. Änderung „Karmeliter Weg“ des Bebauungsplanes I/6/7 „Am Klösterchen“

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, jeweils in den derzeit geltenden Fassungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 03.06.2003 eingeleitet.

2. Lage des Plangebietes
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt das Flurstück 334, Gemarkung Herzogenrath, Flur 5 mit 721 m². Die 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/6/7 (Bekanntmachung vom 15.06.1976) als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt wurde. Eine bauliche Nutzung des Bereiches ist somit derzeit ausgeschlossen. Eine differenzierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt durch den im Verfahren zu erstellenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird. Die bestehende Bebauung im Bereich des Karmeliter Weges sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

4. Anlass und Ziele der Planung
Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielrichtung zur Schaffung von Bauland ist städtebaulich vertretbar, da dauerhaft ein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Grün- / Spielflächen nicht erkennbar ist zumal zwei Spielplätze angelegt worden sind. Das allgemeine Wohngebiet soll entsprechend ergänzt werden. Mit der Ergänzung wird eine zentrumsnahe und voll erschlossene Baufläche auf einem infrastrukturell gut ausgestatteten Standort aktiviert.

5. Art der baulichen Nutzung und Bauweise
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.

6. Maß der baulichen Nutzung
Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise fügt sich die Baufläche in das bestehende Wohngebiet ein. Zur weiteren Integration der Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird analog der bestehenden Bebauung mit 0,4 festgesetzt.

7. Erschließung
Das Plangebiet ist durch den Karmeliter Weg erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

8. Landschaftspflege
Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 30.10.2003 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser gem § 51 a LWG
Im Rahmen der Offenlage wurde ein Nachweis/Gutachten zur Versickerung/Verrieselung erbracht. Es darf keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke erfolgen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 03/06/2003 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, die 6. Änderung des Bebauungsplanes I/6/7 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 26/06/2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 18/08/2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 03/06/2003 in der Zeit vom 07/07/2003 bis 15/08/2003 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 18/08/2003

Gerd Zimmermann

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 16/12/2003 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 16/12/2003

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 22/01/2004 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 22/01/2004

Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

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

Herzogenrath, den 18/08/2003

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnug (PlanzVO) in der zur Zeit gültigen Fassung

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 30.10.2003
- Hydrogeologisches Gutachten vom 24.10.2003