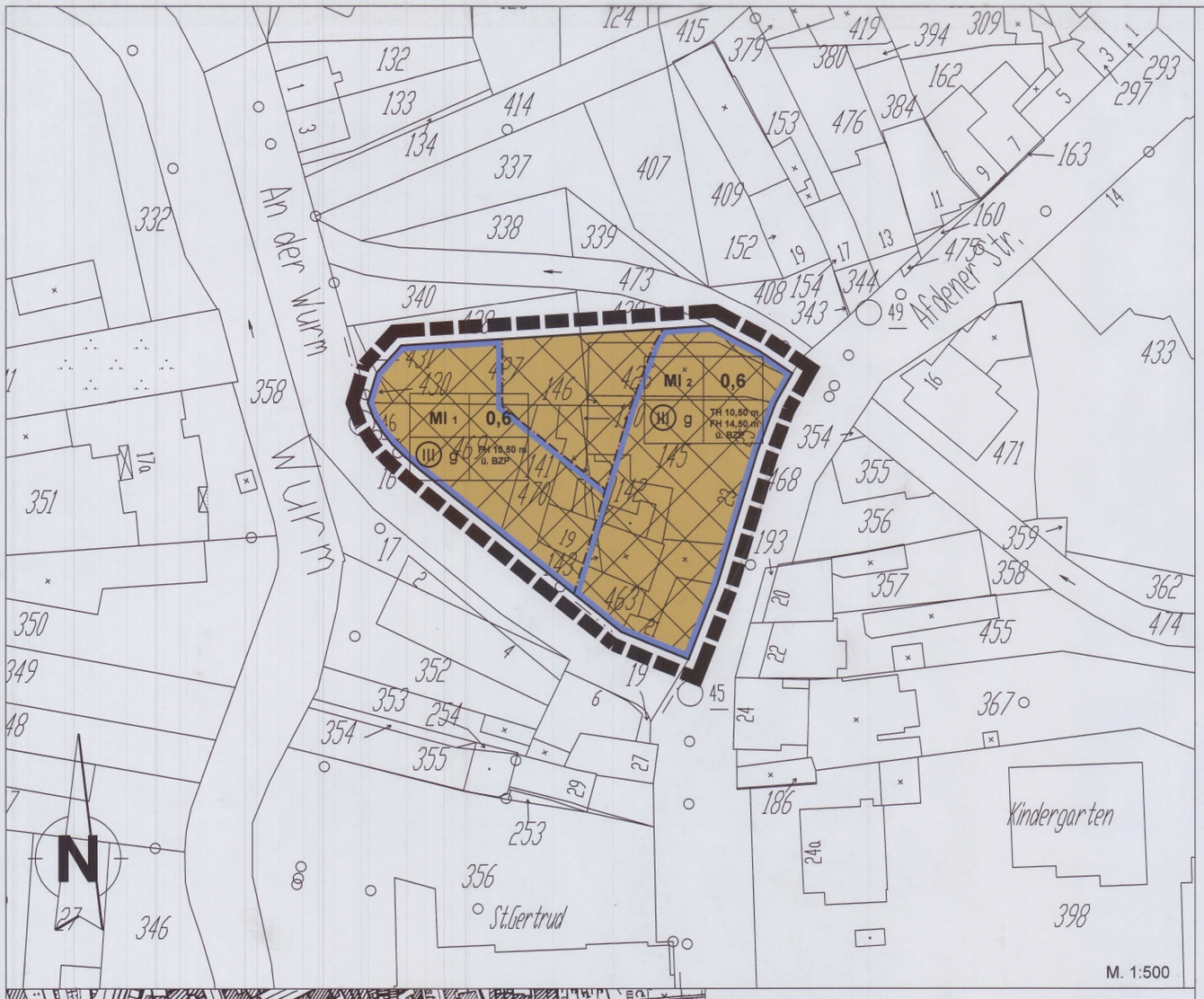
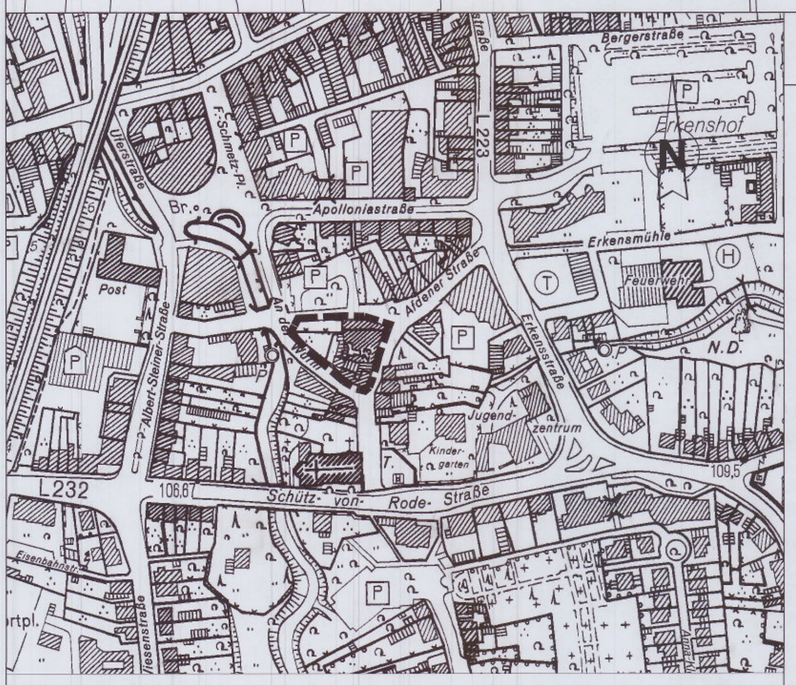
I/8

Frantzen





Legende

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16BauNVO)
- 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
- FH 14,50 m / TH 10,50 m ü. BZP — Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß über einen Bezugspunk t(§ 16 BauNVO) **TH** Traufhöhe **FH** Firsthöhe
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten i.S. des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Mobilfunkanlagen sind im Mischgebiet nur als sonstige gewerbliche Anlagen zulässig, wenn durch ihre optischen Auswirkungen eine Störung des Gebietscharakters nicht erfolgt.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in den Obergeschossen unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO unzulässig. Der Bebauungsplan I/100 „Geschäftsbereiche Herzogenrath", Satzung über den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben findet innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes uneingeschränkte Anwendung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt, bei zwingend 3 Vollgeschossen. Die zulässige GRZ darf um bis zu 10 % überschritten werden.

Die Höhen der Gebäude werden im MI 1 wie folgt festgesetzt:
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt.
FH maximale Firsthöhe : 10,50 m über Bezugspunkt

Die Höhen der Gebäude werden im MI 2 wie folgt festgesetzt:
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt.
TH maximale Traufhöhe : 10,50 m über Bezugspunkt
FH maximale Firsthöhe : 14,50 m über Bezugspunkt

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Traufhöhe darf max. 10,50 m und die Firsthöhe max. 14,50 m über dem Bezugspunkt betragen. Die Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt/Höhenpunkt der in der Mitte des Grundstücks an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2. Bauweise
Für das Mischgebiet wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

3. überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) mit einer Grundfläche von mehr als 8 qm sowie Garagen und Carports nicht zulässig.

Unterirdische Gebäudeteile (Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

4. Entwässerung, Beseitigung von Niederschlagswasser
§ 51a LWG ist unbeachtlich, da der Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Die Schmutzwässer und anfallenden Niederschlagswasser werden der vorhandenen Kanalisation zugeführt.

5. Erschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz des Stadtteils Herzogenrath sichergestellt.

6. ökologischer Ausgleich
Gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da es sich beim Plangebiet um einen bereits seit Generationen baulich genutzten innerstädtischen Bereich handelt, ist eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht gegeben. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

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

8. Hinweise
8.1 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 19.08.2002 in Verbindung mit der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" vom 20.03.2004 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.

8.2 Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax. 02425/9039-199**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Geologie
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zu DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

8.4 Grundwasser
Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet weniger als ca. 3,0 m unter Flur. Bei tiefgründenden Bauwerken sind daher entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohem Grundwasser durchzuführen.

8.5 Kampfmittel
Im Bereich der bereits vorhandenen baulichen Anlagen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdmaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Düsseldorf abzustimmen.

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen des Verfahrens
Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachun vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.200 (BGBl. I S. 3018) sowie die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vo 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S 466).

Das Planverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Beschluss des Umwelt- un Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 21.04.2009 zur Aufstellung de Bebauungsplanes I/8 „Frantzen" eingeleitet. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahre gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Geltungsbereich
Das Plangebiet des Bebauungsplanes I/8 „Frantzen" umfasst ein etwa 1.900 qm großes Gebiet Zentrum der Stadt Herzogenrath. Begrenzt wird das Plangebiet durch die Afdener Straße, Straße An der Wurm und dem unterirdisch fließenden Broicher Bach. Die genaue Abgrenzung räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I/8 „Frantzen" ist kartographisch im M. 1: bestimmt und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3. Planungsrechtliche Situation
Der Gebietsentwicklungsplan stellt den Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für das Plangebiet gemisc Bauflächen dar.

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtzentrums Herzogenrath in fußläufiger Entfernung zu al wichtigen Versorgungseinrichtungen. Die vorhandene marode Bebauung wird bereits seit lang Jahren überwiegend nicht mehr genutzt und bedarf zur städtebaulichen Aufwertung dringend ei Neuordnung.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für erforderliche Neuordnung und Fortentwicklung des Planbereiches.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung
Der Bebauungsplan setzt die Bauflächen des Plangebietes als Mischgebiet fest. Entlang Afdener Straße und der Straße An der Wurm soll ein städtebaulich ansprechendes Gesa ensemble zur Aufwertung der Innenstadt ermöglicht werden. Die Nutzung des Komplexes ist zentrumsnahes Dienstleistungszentrum mit gehobener Wohnnutzung in den Obergeschos vorgesehen. Entlang des unterirdisch fließenden Broicher Baches ist eine weitere Aufwertung bereits vorhandenen, derzeit mindergenutzten Platzsituation durch Ergänzung und Umgestalt vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Überschreitung der GRZ um bis zu 10 % ist zulässig, da die Überschreitung aufgrund bisherigen Nutzung des Bereiches keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bod hat. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch geringfügige Überschreitung nicht beeinträchtigt. Die Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäu wird durch die maximale Gebäudehöhe, die sich an der vorhandenen Bebauung orient bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. Baunutzungsverordnung du Baugrenzen festgesetzt.

5. Verkehrserschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über durch das vorhandene Straßenn des Stadtteils Herzogenrath.

6. Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung wird durch geeignete, vertraglich verpflichtete Unternehmen im Auft der Stadt sichergestellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51 Landeswassergesetz ist unbeachtlich, da der Planbereich bereits vor dem 01.01.1996 erstmals die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Die Beseitigung des anfallend Schmutzwassers und des anfallenden Niederschlagswasser erfolgt weiterhin über das öffentli Kanalnetz der Stadt Herzogenrath.

7. Altlasten
Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtflächen bekannt.

8. Landschaftspflegerischer Begleitplan
Gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sow die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da es s um ein bereits seit 1957 geltendes Baurecht handelt, ist eine Beeinträchtigung von Natur Landschaft nicht gegeben. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz
Denkmalpflegerische Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Für den Fall, da bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die Melde- und Sicherungspfl hingewiesen.

10. Immissionsschutz
Eine Beeinträchtigung in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht ist nicht gegeben.

11. Kampfmittel
Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Bereich der vorhandenen Bebauung ist eine Auswertung derzeit nicht möglich, daher kann Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, auf die Melde- und Sicherungspfl wird hingewiesen.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 21.04.2009 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/8 „Frantzen" aufzustellen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren), es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Der Beschluss wurde am 29.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 01/07/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 21.04.2009, in der Zeit vom 07.05.2009 bis 08.06.2009 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 01/07/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 30/06/2009 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 01/07/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 01/07/2009 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 01/07/2009

Christoph von den Driesch
(Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN
BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018). Die Änderungen durch das ErbStRG treten am 01.07.2009 in Kraft.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58),BAUORDNUNG für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09. Mai 2000 (GV) NW S. 439).

GEMEINDEORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV NW S. 380).

Bestandteile des Bebauungsplanes:
textliche Festsetzungen
Begründung

Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/8

"Frantzen"

Bauleitplanung

Stand Juni 2009