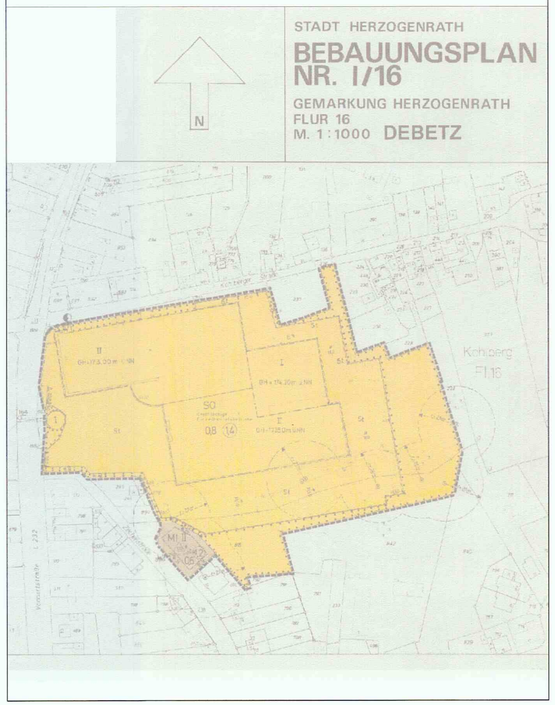
Stadt Herzogenrath
vereinfachte Änderung
Bebauungsplane I/16 "Debetz"

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan I/16 "Debetz"
Maßstab 1:2.000



LEGENDE

Kartenunterlage
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze
- Hydrant
- Straßenbeleuchtung
- Kanalschacht
- Straßensinkkasten
- Rundmast/Gittermast
- Wasserleitung
- Ferngasleitung
- Hochspannungsleitung
- Höhen bezogen auf NN

Art der baulichen Nutzung
- MC Mischgebiete
- SO Sonstige Sondergebiete (Großflächige Einzelhandelsbetriebe)

Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,8 Grundflächenzahl
- GF Geschoßflächenzahl
- GH x 15000 Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalnull

Bauweise / Baugrenze
- a nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen Versorgungsflächen
- Einfahrtbereich
- Ausfahrtbereich
- Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Flächennutzungen

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten
- St Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

TEXTLICHE FESTSETZUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz"

Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes **I/16 „Debetz"**. Die zeichnerischen Festlegungen zum Bebauungsplan bleiben unberührt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
1.1 Sondergebiet – großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) BauNVO
Ergänzend zu Punkt 1.2.3 sind Sport- und Sonnenstudios bis zu einer Größe von max. 3.000 m² bei entsprechend gleichgroßer Flächenreduzierung der maximalen Verkaufsfläche gemäß der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz" zulässig.

2. Immissionsschutz
Gemäß Schallschutzgutachten GA 2006/204 darf das Sport- und Fitnessstudio nur in der Tagzeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben werden.

BEGRÜNDUNG

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz"

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 Änderungsbeschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt Herzogenrath vom 06.07.2004 eingeleitet.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da somit auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ist die Voraussetzung für eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 BauGB gegeben.

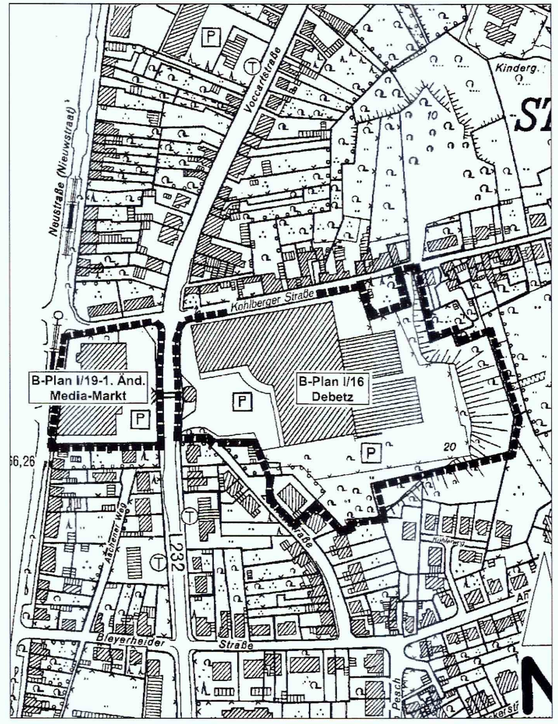
2. Lage des Plangebietes
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Straß, im Bereich der Voccartstraße (L232), Kolberger Straße und der Zechenstraße.

3. Bestand
Der mit Bekanntmachung vom 06.06.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan I/16 „Debetz" trifft für den Bereich der vereinfachten Änderung die Festsetzung Sondergebiet-großflächige Einzelhandelsbetriebe. Bei der bestehenden Bebauung im Sondergebiet handelt es sich um den Möbelmarkt „Debetz" sowie um zwei kleinere Einzelhandelsbetriebe.

4. Ziele und Inhalt der Planung
Auf Grund der wachsenden Anzahl von Sporttreibenden und dem damit verbundenen größeren Flächenbedarf des Fitness-Studios sowie dem erhöhten Bedarf an PKW-Stellplatzflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes I/19 1.-Änderung „Media-Markt wird durch die vereinfachte Änderung eine Verlagerung des vorhandenen Sportstudios auf die andere Straßenseite der Voccartstraße in den Gebäudekomplex der Fa. Debetz ermöglicht. Durch den Flächentausch kann die leerstehende Gewerbeeinheit der ehemaligen Fa. Aldi mit einer größeren Anzahl vorhandener Stellplätze einer veränderten Nutzungsmöglichkeit zugeführt werden. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wie z.B. die maximalen Größen der Verkaufsflächen bleiben von der vereinfachten Änderung unberührt.

5. Erschließung
Das Plangebiet ist durch die Voccartstraße erschlossen. Eine Anbindung an den ÖPNV ist gesichert.

6. Immissionsschutz
Gemäß Schallschutzgutachten GA 2006/204 und der Stellungnahme des StUA bestehen gegen die Planung im immissionsschutzrechtlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt wird, dass das Sport- und Fitnessstudio nur in der Tagzeit von 10:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben wird und zur Nachtzeit keine Aktivitäten stattfinden.



Übersichtskarte M 1:5.000

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 06.07.2004 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes I/16 „Debetz" gem. § 13 BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am 22.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den 20.03.2006

Gez.
Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 07.06.2005, in der Zeit vom 29.06.2005 bis 05.08.2005 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den 20.03.2006

Gez.
Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom 07.03.2006 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 20.03.2006

Gez.
Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 17.03.2006 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 20.03.2006

Gez.
Gerd Zimmermann
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in der bei Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung(BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- textliche Festsetzungen
- Begründung

Stadt Herzogenrath

vereinf. Änderung Bebauungsplan I/16

"Debetz"

Maßstabe 1:2.000 **Fachbereich 3**