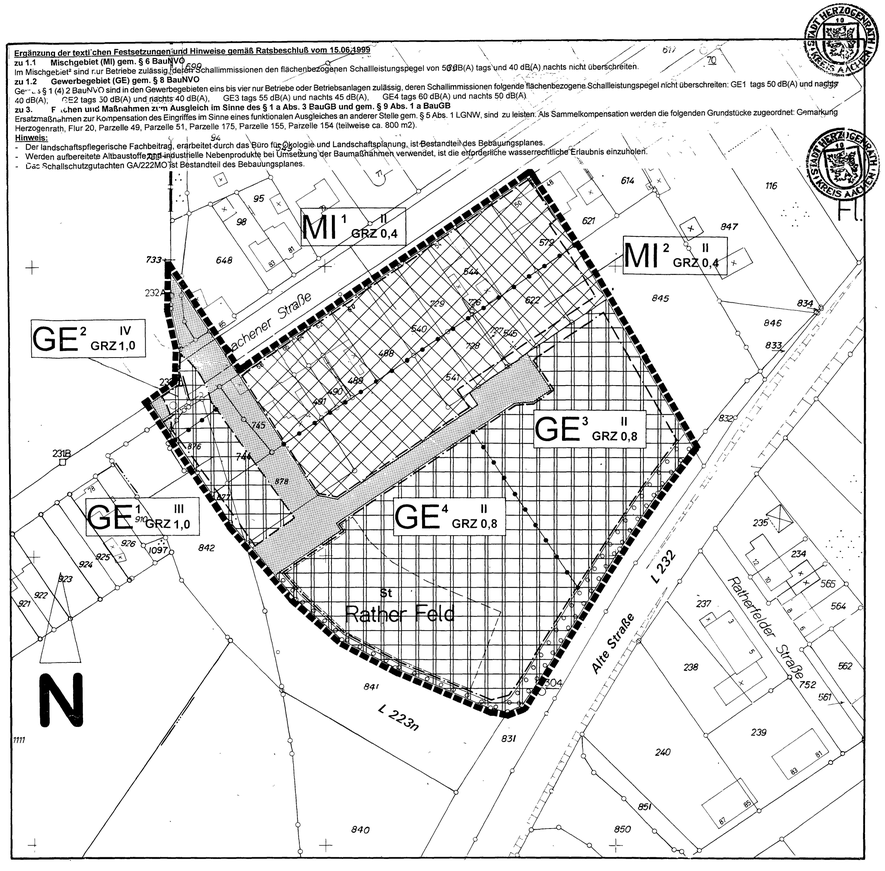
STADT HERZOGENRATH

Bebauungsplan I/21-2.Änderung Eurode-Business- Center



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung — § 9(1)1 BauGB

- Mischgebiet — § 6 BauNVO
- Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9(1)1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

- GRZ z.B. 0,8 Grundflächenzahl
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9(1)2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen — § 9(1)11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9(1)25a BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — § 9(1)4+22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9(7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1(4) BauNVO, § 16(5) BauNVO

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.
Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gem. §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997; gem. BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990; sowie gem. PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990.

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. § 6 (2) 7+8 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Im Mischgebiet 2 sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Wohngebäude gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO zusätzlich ausgeschlossen.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Gemäß § 1 (4) 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten drei und vier nur Betriebe oder Betriebsanlagen zulässig, deren Schallimmissionen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:
GE ^{3} tags 55 dB(A) und nachts 50 dB(A)
GE ^{4} tags 60 dB(A) und nachts 55 dB(A)
Allgemein zulässige Tankstellen i.S.d. § 8 (2) 3 sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zuassig. Ausnahmen nach § 8 (3) 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenverkehrsflächen zulässig.

3. Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB
Siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG
4.1 Innerhalb des Mischgebietes sind die Beläge befestigter Flächen wie Terrassen, Erschließungswege und Garagenzufahrten derart anzulegen, daß der Abflußbeiwert der Regenwasserversickerung 0.7 beträgt.
4.2 Die Dachflächenwässer der Gebäude, die im Geltungsbereich des Mischgebietes neu errichtet werden, sind innerhalb des Gebietes zu versickern.
4.3 Die Dachflächenwässer der Gebäude im Geltungsbereiches des Gewerbegebietes können gem. § 51a (3) LWG der Kanalisation zugeführt werden.

5. Kennzeichnungen: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB
Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

6. Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB
Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Begründung

1. Lage des Plangebietes
Der Bebauungsplan I/21-2. Änderung umfaßt ein südwestlich an den Ortskern Herzogenrath angrenzendes Gebiet. Das Gebiet wird begrenzt
- im Nordwesten durch die Aachener Straße
- im Südwesten durch die L 223n
- im Südosten durch die Alte Straße und
- im Nordosten durch die Flurstücke 621 und 845.

2. Bestand
Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch eine ungegliederte Ackerfläche ohne landschaftliche Strukturelemente geprägt. Entlang der Aachener Straße befindet sich eine teils in offener, teils in geschlossener Bauweise zweigeschossig errichtete Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für den unbebauten Teil des Bebauungsplanes Gewerbefläche und für die nordwestlich gelegene Bebauung entlang der Aachener Straße gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird für den Bereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert.

3. Ziel der Planung
Die Städte Herzogenrath und Kerkrade haben mit dem Eurode-Business-Center ein für europäische Verhältnisse einmaliges grenzüberschreitendes Gewerbeprojekt erarbeitet. Dieses Eurode-Business-Center soll in gerader Verlängerung der L 223n rechtwinklig zu Aachener Straße zu je einer Hälfte auf deutscher und auf niederländischer Seite errichtet werden. Dieses Projekt, das die Europäische Vereinigung und damit nicht zuletzt die deutsch-holländische Freundschaft symbolisiert, findet seinen idealen Standort im Plangebiet. Im Sinne eines bürgerfreundlichen Europas werden im Eurode-Business-Center Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Informationsbereich angeboten, um die im Grenzbezirk lebenden Bürgerinnen und Bürger, aber auch den im Stadtgebiet ansässigen Firmen und Gewerbebetrieben, das Leben in einem grenzenlosen Europa zu erleichern. Ein weiteres Ziel ist die behutsame Mischung unterschiedlicher Nutzungen, um einseitige Siedlungsstrukturen zu vermeiden. Aus diesen Gründen wird für den vorliegenden Bebauungsplan die vorrangige Nutzungsart "Gewerbegebiet" festgesetzt. Diese Gebiete sind derart gegliedert, daß eine Lärmbelästigung angrenzender Nutzungen vermieden wird.

4. Art der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich bezüglich der Art der baulichen Nutzung entlang der Aachener Straße mit der Festsetzung Mischgebiet und entlang der Alte Straße mit der Festsetzung Gewerbegebiet an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Entlang der L 223n und über die Aachener Straße hinweg ist ein drei- bzw. viergeschossiges grenzüberschreitendes Gewerbegebiet vorgesehen. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund des damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommens generell nicht zulässig. Für das südöstlich gelegene Teilgebiet des Mischgebietes werden allgemein zulässige Wohngebäude ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung durch das angrenzende Gewerbegebiet zu vermeiden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt insgesamt gewahrt. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmemissionen wird das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlage und deren besonderen Eigenschaften in vier Abschnitte gegliedert. Für die Teilgebiete werden maximal flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Der Bereich mit den größten Lärmemissionen wird entlang der vorbelasteten Alte Straße vorgesehen. Die möglichen Geruchsemissionen einzelner Betriebe und Anlagen werden im Einzelfall beurteilt. Hier hat der jeweilige Betreiber per Einzelnachweis die Unbedenklichkeit des Betriebes und der Anlage nachzuweisen. Tankstellen sind aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im zukünftigen Gewerbegebiet nicht zulässig.

5. Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl und die Geschoßzahl des Mischgebietes orientiert sich an den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Bestand. Auf die Festsetzung der Bauweise wurde verzichtet, da im Mischgebiet der Bestand überwiegt und im Gewerbegebiet die künftigen Eigentümer nicht bekannt sind. Die Grundflächenzahl 0,8 des südöstlich gelegenen Gewerbegebietes berücksichtigt die unmittelbare Nachbarschaft des westlich angrenzenden Gewerbegebietes mit der gleichen GRZ.
Die Bereiche, die mit GE 1 und GE 2 festgesetzt wurden, haben eine GRZ (Grundflächenzahl) von 1.0. Die Überschreitung der GRZ wurde gem. § 17 (2) BauNVO vorgenommen. Das Eurode-Business-Center wird durch die Aachener Straße umfahren, so daß die Festsetzung weiterer Bauflächen nicht gegeben war. Die planungsrechtliche Notwendigkeit zur Errichtung des Eurode-Business-Centers ergibt sich aus dem Eurode-Verbund in Abstimmung mit den überregionalen Planungsträgern zur Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Stabilisierung der Grenzregion. Eine der wichtigsten Gründe jedoch ist die grenzüberschreitende Komponente, wobei der Wirtschaftsfaktor, aber auch die Information Deutschland-Niederlande sowie europaweit klar erkennbar ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs wurden berücksichtigt.

6. Erschließung
Das Mischgebiet 2 sowie die Gewerbeflächen 3 und 4 sind über eine Stichstraße, die von der L 223n abzweigt, erschlossen. Das Eurode-Business-Centers kann sowohl von deutscher Seite über die L 223n und der S 23 (Planung) als auch von holländischer Seite erreicht werden. Eine Stellplatzfläche von derzeit ca.70 Stellplätzen ist in dem Gewerbegebiet 4 festgesetzt.

7. Ver- und Entsorgung
Die wasserdurchlässige Ausführung der Terrassen, Wege und Zufahrten innerhalb des MI dient gem. § 51a LWG ebenso wie die Festsetzung, Dachwässer zu versickern, der Rückhaltung von Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück. Die Dachflächenwässer der Gebäude im Geltungsbereiches des Gewerbegebietes können gem. § 51a (3) LWG der Kanalisation zugeführt werden.

8. Natur und Landschaft
Die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dient dem notwendigen landschaftsökologischen Ausgleich, der großräumigen Grünvernetzung und der weitestgehenden Fassung des Straßenraumes.

9. Lärmschutz
Auf der Grundlage der Empfehlungen des Lärmschutzgutachtens werden die zukünftigen Gewerbegebiete nach maximalen flächengezogenen Schalleistungspegel gegliedert.

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.

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:
Begründung
textliche Festsetzungen

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte gem. §§ 9, 30 BauGB durch die Stadt Herzogenrath, A68, Abteilung Bauleitplanung.

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung vom 01.10.1998 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/21-2. Änderung aufzustellen. Der Beschluß wurde am 30.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht.
Herzogenrath, den 16.03.1999
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin — (Nowicke) Ratsmitglied — (Zimmermann) Stadtdirektor

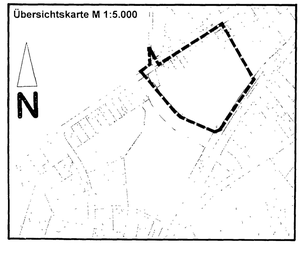
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Planungsausschusses vom 28.01.1999 in der Zeit vom 12.02.1999 bis 15.03.1999 einschließlich offengelegen.
Herzogenrath, den 16.03.1999
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin — (Nowicke) Ratsmitglied — (Zimmermann) Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates vom 15.06.1999 als Satzung beschlossen worden.
Herzogenrath, den 15.06.1999
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin — (Nowicke) Ratsmitglied — (Zimmermann) Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem § 10 (3) BauGB durch Bekanntmachung der Auslegung vom 19.08.1999 als Satzung in Kraft getreten.
Herzogenrath, den 19.08.1999
(Meisler) Stellv. Bürgermeisterin

Die Planunterlage dieser Bebauungsplanänderung/Ergänzung wurde in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ohne örtliche Überprüfung angefertigt.
Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.
Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben AZ 628-21.Nr. 1/99
Aachen, den 19.01.99
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen
(Dipl.-Ing. Evers) Kreisvermessungsdirektor

Übersichtskarte M 1:5.000



Bebauungsplan I/21-2.Änderung Eurode-Business-Center

STADT HERZOGENRATH

Stand: Januar 1999 — **Maßstab 1:1.000**