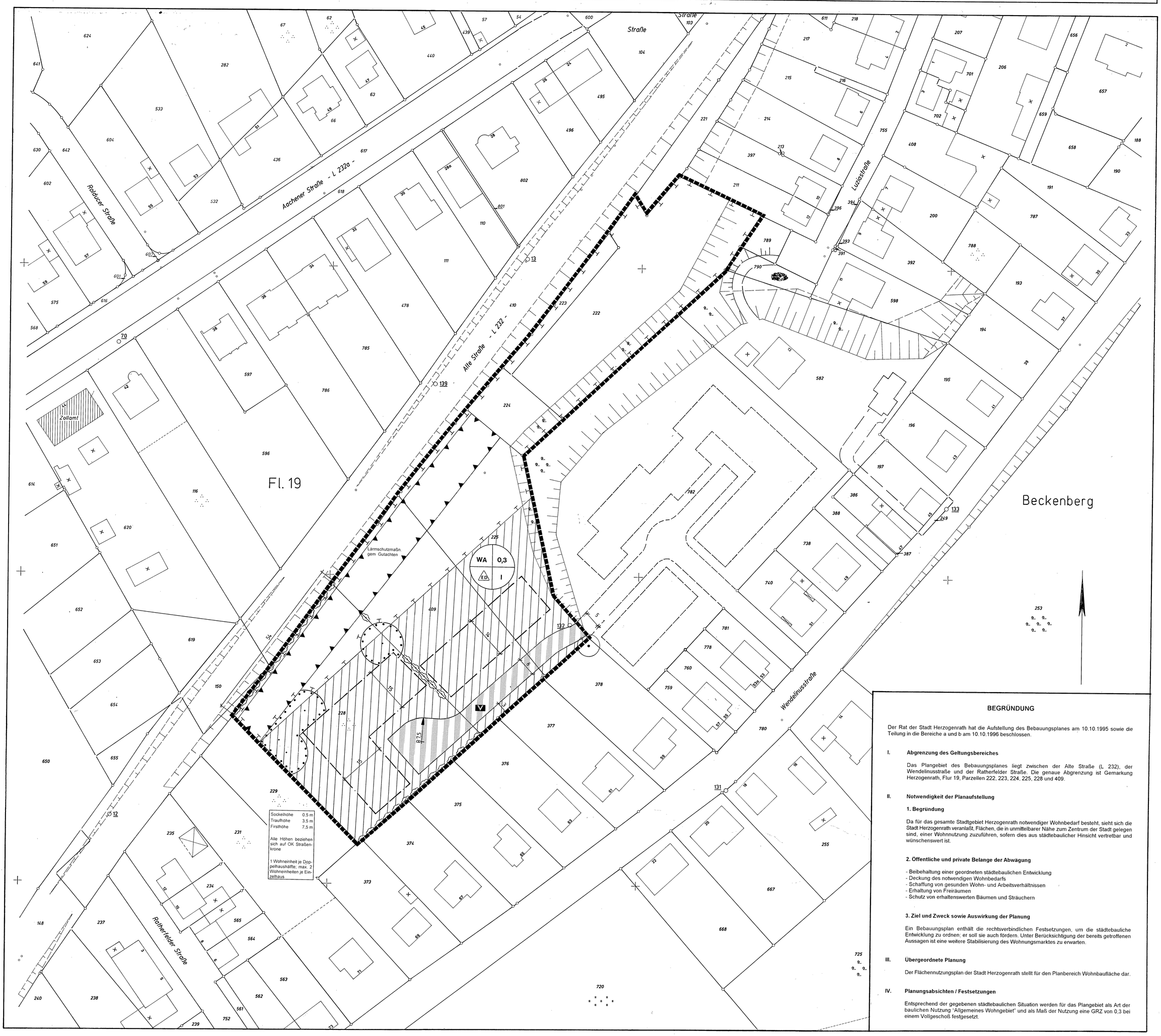
I/36 b

WEITERE BESTANDTEILE
~~textliche Festsetzungen~~
siehe Ordner
63-11-20

Bebauungsplan I/36 b Ratherfelder Straße Herzogenrath



BEGRÜNDUNG

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat die Aufstellung des Bebauungsplanes am 10.10.1995 sowie die Teilung in die Bereiche a und b am 10.10.1996 beschlossen.

I. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt zwischen der Alte Straße (L 232), der Wendelinusstraße und der Ratherfelder Straße. Die genaue Abgrenzung ist Gemarkung Herzogenrath, Flur 19, Parzellen 222, 223, 224, 225, 228 und 409.

II. Notwendigkeit der Planaufstellung

1. Begründung

Da für das gesamte Stadtgebiet Herzogenrath notwendiger Wohnbedarf besteht, sieht sich die Stadt Herzogenrath veranlaßt, Flächen, die in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt gelegen sind, einer Wohnnutzung zuzuführen, sofern dies aus städtebaulicher Hinsicht vertretbar und wünschenswert ist.

2. Öffentliche und private Belange der Abwägung

- Beibehaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Deckung des notwendigen Wohnbedarfs
- Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- Erhaltung von Freiräumen
- Schutz von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern

3. Ziel und Zweck sowie Auswirkung der Planung

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen; er soll sie auch fördern. Unter Berücksichtigung der bereits getroffenen Aussagen ist eine weitere Stabilisierung des Wohnungsmarktes zu erwarten.

III. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

IV. Planungsabsichten / Festsetzungen

Entsprechend der gegebenen städtebaulichen Situation werden für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" und als Maß der Nutzung eine GRZ von 0,3 bei einem Vollgeschoß festgesetzt.

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier ökologische Ausgleichsfläche

Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Hecken

Fläche zur Erhaltung von Einzelbäumen und Hecken (siehe LPB: Schutzbereich)

Erhaltung des Heckenbestandes (siehe LPB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe, und Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 (3) 2, 4 u. 5 BauNVO gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Gem. § 16 (3) 2 BauNVO wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen auf 3,5m und die Firsthöhe auf maximal 7,5m festgesetzt. Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. (siehe Skizze)

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 Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig. Ausnahmen sind möglich und beziehen sich auf Kinderspielanlagen, Müllboxen sowie auf Flächen für die Ver- und Entsorgung.

3. Anpflanzung und Schutz von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a und 25b BauGB

3.1 Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 200qmGrundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laub- oder Obstbaum nach Artenliste zu pflanzen. Die Anlage von Schnitthecken entlang der Grundstücksgrenzen wird empfohlen.

3.2 Bei der Pflege der naturnahen Garten- und Freiflächenbereiche ist der Einsatz von Pestiziden untersagt.

3.3 Die Weißdornhecke entlang der "Alte Straße" ist zu erhalten, und ein Schutzabstand von 1m zum Lärmschutzwall zu berücksichtigen. In der Abstandfläche wird ein Kräutersaum angelegt.

3.4 Bei allen Maßnahmen ist die **DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"** einzuhalten,- insbesondere gilt dies für dieHeckensysteme, den Obstbaumbestand innerhalb des Plangebietes und Heckensysteme, das Feldgehölz und Einzelbäume (die Eiche auf dem Flurstück 378, die mit ihrer Baumkrone über den Zufahrtsweg zum Plangebiet ragt) der angrenzenden Biotopsysteme.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der geforderte Ausgleich erfolgt zu 100% im Sinne des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in einer Größenordnung von 230 qm auf den Parzellen 165 und 166 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 17 sowie auf den Parzellen 225, 228 und 409 in der Gemarkung Herzogenrath, Flur 19.

5. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a LWG

Um die Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes durch die vorgesehene Bebauung des Gebietes so gering wie möglich zu gestalten, ist es erforderlich möglichst hohe Anteile des Niederschlagwassers dem natürlichem Wasserkreislauf zuzuführen. Hierzu kommt eine Nutzung des Niederschlagwassers als Brauchwasser und/oder eine Versickerung in Frage. Vorbehaltlich der Zustimmung der Stadt Herzogenrath und der Unteren Wasserbehörde ist die Ausführung auf die Eignung von Boden und geologischem Untergrund gem. geohydrologischem Gutachten auszurichten.

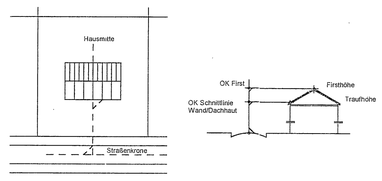
6. Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- Begründung
- graphische Darstellung
- textliche Festsetzungen
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schallschutzgutachten
- Hydrologisches Gutachten

SKIZZE ZUR ERMITTLUNG DER FIRST,- UND TRAUFHÖHE



Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

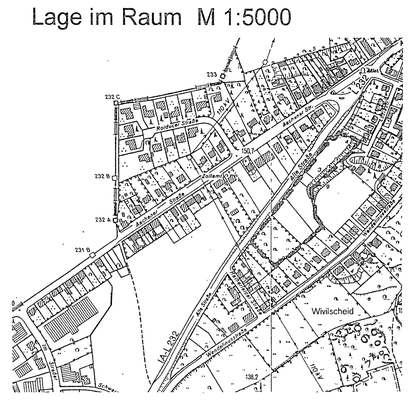
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997.

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fasssung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

- Gesetzt zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetzt) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994, zuletzt geändert am 02.05.1995.

Lage im Raum M 1:5000



Stadt Herzogenrath

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes 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. 10/95 Aachen, den 09. Mai 1995
Kataster- und Vermessungsamt des Kreises Aachen
(Koschorreck) Obervermessungsrat

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

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in der Sitzung vom 10.10.1995 gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan I/36 b aufzustellen. Der Beschluß wurde am 18.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den .....
Günter Backhaus (Ratsmitglied) Herbert Nilges (Ratsmitglied)
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluß des Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.08.1999 in der Zeit vom 13.09.1999 bis 15.10.1999 einschließlich offengelegen.

Herzogenrath, den .....
Günter Backhaus (Ratsmitglied) Herbert Nilges (Ratsmitglied)
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (1) BauGB durch Beschluß des Rates vom 15.02.2000 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den .....
Günter Backhaus (Ratsmitglied) Herbert Nilges (Ratsmitglied)
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) des BauGB durch Bekanntmachung vom 13.04.2000 als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den .....
Günter Backhaus (Ratsmitglied) Herbert Nilges (Ratsmitglied)
Gerd Zimmermann (Bürgermeister)

Bebauungsplan I/36b "Ratherfelder Straße"

STADT HERZOGENRATH

Abt. Bauleitplanung

Stand: August 1999
Maßstab 1: 500