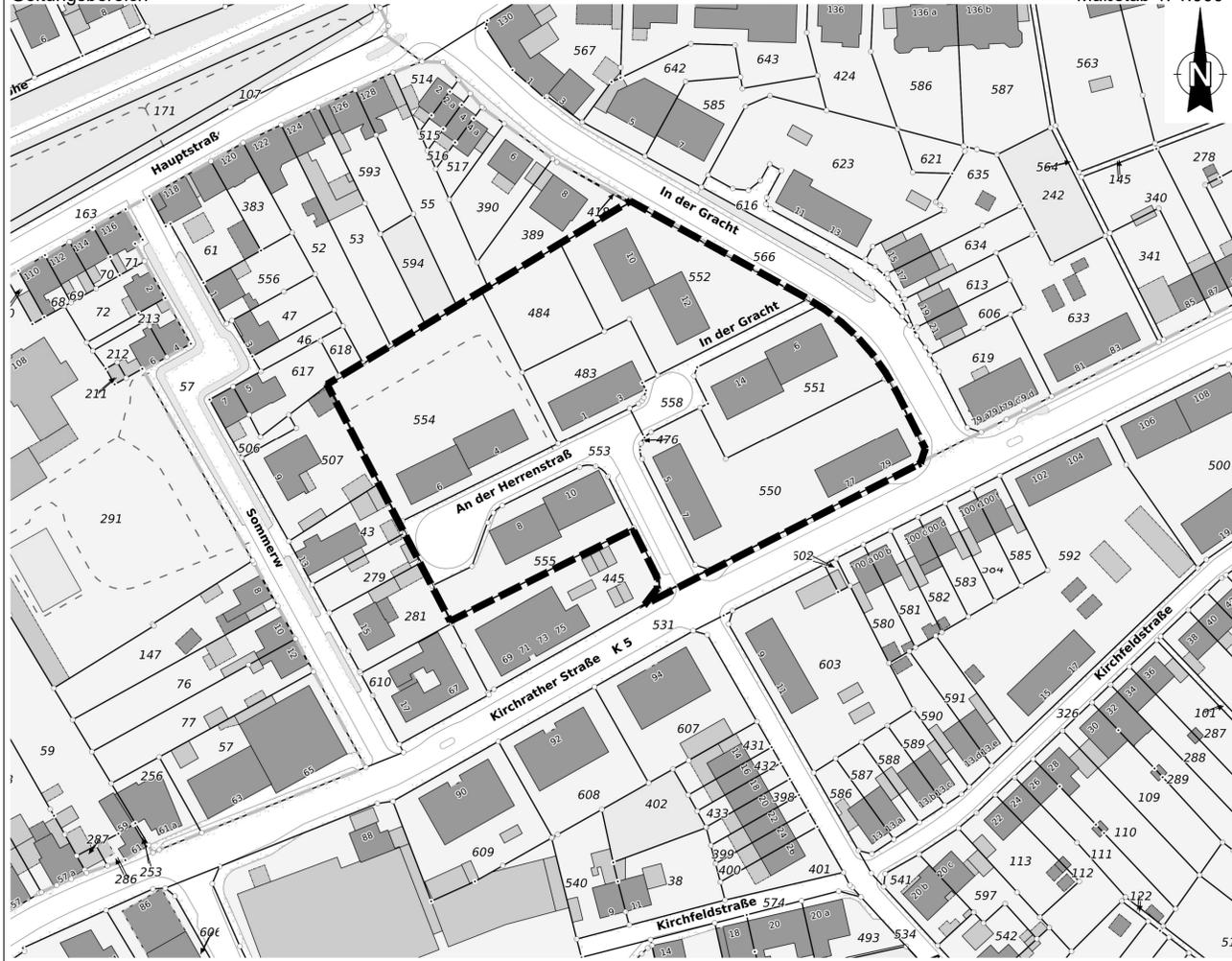


Bebauungsplan III/11-3. Änderung "An der Herrenstraße" Vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB

Geltungsbereich



Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III/11 „An der Herrenstraße“ bleiben von der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB unberührt und werden durch folgende Festsetzung ergänzt:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone einschließlich Balkonanlagen mit Stützen bis zu einer Tiefe von 2,20 m und einer Breite von max. 5,30 m je Balkon überschritten werden.

Begründung

1. Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine energetische Sanierung der Bestandsbebauung geschaffen werden. Weiteres Ziel ist die Attraktivierung von Wohnraum durch den Bau von vorgesetzten Balkonen.

2. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden. Nach § 13 (3) BauGB wird auch von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Merkstein, zwischen der „Kirchrather Straße“, der Straße „In der Gracht“ und dem „Sommerweg“. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „An der Herrenstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Gemarkung Merkstein, Flur 27, Flurstücke 476, 483, 484, 550, 551, 552, 554 und 555 mit einer Größe von insgesamt 10.818 m² sowie die Straßenparzellen 429 und 437.

4. Übergeordnete Planung und bestehendes Planungsrecht

Regionalplanung

Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln Teilschnitt Region Aachen, 2003) als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) zeichnerisch dargestellt. Das Planvorhaben steht damit im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans.

Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans II „Baesweiler/Alsdorf/Merkstein“ (1. Änderung aus dem Jahr 2005).

Flächennutzungsplan

Der mit Verfügung vom 12.08.1999 (Aktenzeichen: 35.2.11-08-08.99) genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Herzogenrath stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.



Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans III/11 „An der Herrenstraße“. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Geschoszhöhen und unterschiedlich tiefen Baufenstern sowie eine Straßenverkehrsfläche für die innere Erschließung festgesetzt.



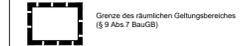
5. Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke plant eine energetische Sanierung der in den 50iger Jahren gebauten Mehrfamilienhäuser. Zur Steigerung der Wohnqualität sollen im Rahmen der Sanierung zusätzlich vorgestellte Balkone angebracht werden. Aus bauphysikalischer Sicht sind vorgestellte Konstruktionen energetisch vorteilhafter, da sie Wärmebrücken minimieren und die Dämmhülle des Gebäudes nicht durchdringen. Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen beträgt die Tiefe der Baufenster jedoch nur 11,00 m. Das Vorhaben wäre unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht realisierbar.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen von maximal 2,20 m für die Errichtung von Balkonen, werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden bereits einige Häuser in gleicher Art saniert. Es gibt unterschiedliche Gebäudetypen, mit verschiedenen Haustiefen. Die bereits sanierten Mehrfamilienhäuser hatten eine geringere Tiefe. Daher konnten diese ohne Bebauungsplanänderung verändert werden. Nach Umsetzung der jetzt geplanten Maßnahmen wären nahezu alle Gebäude im Geltungsbereich mit vergleichbaren Balkonen ausgestattet und ergeben ein einheitliches und harmonisches Gesamtbild.

Planzeichenerläuterung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - PlanZV 90)



Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplan III/11 "An der Herrenstraße" bleiben unberührt und sind Bestandteil der 3. Änderung.

Übersicht M 1:10.000



Rechtsgrundlagen

• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025, Nr. 189) geändert worden ist.

• **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 [Nr. 176]) geändert worden ist.

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraße" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 13 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, den Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraße" öffentlich auszulegen. Der Beschluss zur Offenlage wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraße" einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat, gem. § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Anschriften vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan III/11 - 3. Änderung "An der Herrenstraße" durch die Bekanntmachung vom _____ als Satzung am _____ in Kraft getreten. Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Herzogenrath, den _____

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan III/11-3. Änderung "An der Herrenstraße"
(Vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB)

