
BEBAUUNGSPLAN III/11 - 3. Änderung

„An der Herrenstraß“

(vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

Stand: 25.08.2025

Exemplar zur Offenlage



Abbildung: Grundlage Amtliche Basiskarte, ohne Maßstab

Stadt Herzogenrath

A 61 Stadtplanungsamt



Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes III/11 „An der Herrenstraß“ 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 Herrenstraß“. 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

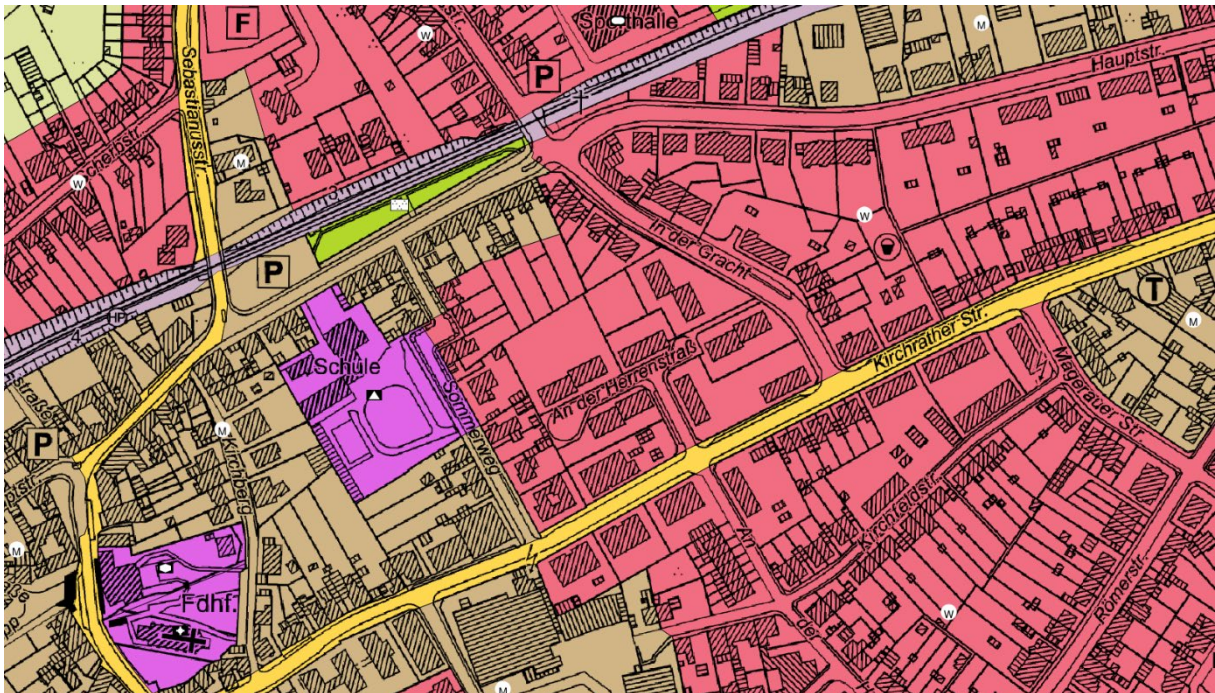
Das Plangebiet ist im geltenden Regionalplan (vormals Gebietsentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen, 2003) als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) zeichnerisch dargestellt. Das Planvorhaben steht damit im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplans.

Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs 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 Herrenstraß“. Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Geschöszahlen 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.

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I 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