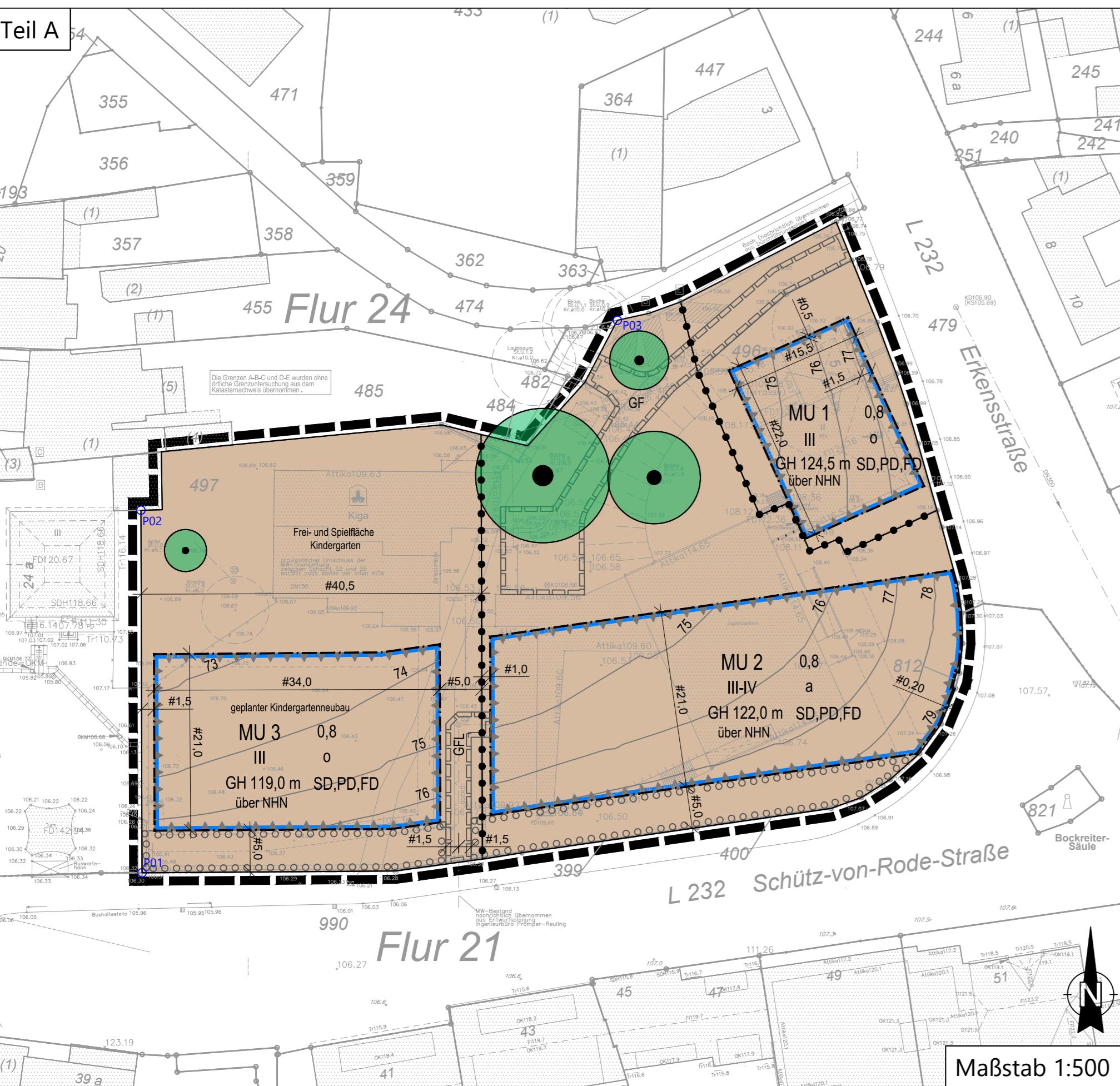




Stadt Herzogenrath - 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße"



Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.)

jeweils in der zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

AUFPSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 03.07.2025 beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" aufzustellen. Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 1a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den Herzogenrath, den

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 04.12.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" beschlossen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" einschließlich der textlichen Festsetzungen und Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht. Zusätzlich hat dieser Plan in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" die 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" durch Bekanntmachung vom als Satzung am in Kraft getreten.

Herzogenrath, den

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

INKRAFTTREten

- Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes I/1 "Schütz-von-Rode-Straße" durch Bekanntmachung vom als Satzung am in Kraft getreten.
7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB
- 7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind mindestens mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen in diesem Bereich sind zulässig (vgl. hierzu örtliche Bauvorschriften unter B) 2. Einfriedungen).
- Herzogenrath, den

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Teil B

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Urbanes Gebiet (MU) gemäß gem. § 6a BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

- Zulässige Arten von Nutzungen:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Folgende Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:
 - Vergnügsstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.Ä., wenn Sex-Videos in einer Kabine vorgeführt werden, Erotik-Fachmärkte) anbieten,
 - Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen,
 - Einfriedungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten und Lotterien angeboten werden,
 - Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 3 u. 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird im Plangebiet per Planeinschrieb für die einzelnen Gebäude MU 1 bis MU 3 in Metern über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Sie ist definiert als höchster Punkt des Gebäudes. Bei geneigten Dächern entspricht sie der Dachhautoberkante am obersten Punkt, bei Flachdächern der Attikhöhe gleich der Oberkante des Attikaabschlusses. Für das Gebiet MU 1 gilt davon abweichend: die maximal zulässige Gebäudehöhe von 124,50 m ü NHN gilt für geneigte Dächer (Dachhautoberkante als höchster Punkt). Bei der Errichtung eines Flachdaches gilt für das MU 1 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 122,00 m ü NHN. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile sowie für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden. Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Siehe Planeinschrieb;
- o: Es gilt die offene Bauweise.
 - a: Es gilt die abweichende Bauweise.
- Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend zu § 23 Abs. 3 BauNVO Satz 2 wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch eingeschossige Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie notwendige Treppenanlagen zulässig ist. Die gem. Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberüht. Ergänzend gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 12 BAUNVO; § 23 ABS. 5 BAUNVO)

- 5.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

6.1 Minimierung von Lichtverschmutzung

Alle Leuchtmittel sind nur so einzusetzen, dass sie nicht vertikal nach oben oder horizontal abstrahlen. Nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit Farbtemperatur < 3000 Kelvin sind zulässig. Die Abstrahlung der Beleuchtung von Weg-, Platz- und Stellplatzflächen ist durch zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang zu minimieren (z. B. durch den Einsatz von Bewegungsmeldern, Dimmfunktionen). Eine gezielte und direkte Beleuchtung des Baumbestandes ist nicht zulässig.

6.2 Wasserdrücklasse Befestigung von Zuwegungen, Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze, nicht befahrbare Wege und sonstige Freiflächen sind mit wasserdrücklasse Materialen (Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterhölzer, o.ä.) auszuführen.

6.3 Dachbegrünung

Hauptbaukörper mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (Dachneigung bis 10°) sowie Garagen / Carports / überdachte Stellplätze mit Flachdach oder flach geneigtem Dach (Dachneigung bis 10°) sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Es ist ein Substrataubau von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbarer Dachterrassen, verglaste Flächen, Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

7.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen. Sie sind mindestens mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen in diesem Bereich sind zulässig (vgl. hierzu örtliche Bauvorschriften unter B) 2. Einfriedungen).

Herzogenrath, den

7.2 Erhalt von Gehölzen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Ausfälle sind artengleich zu ersetzen unter Anwendung der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath - Baumschutzsatzung – vom 13.06.2023.

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

8.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpiegelbereiche)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewehrte Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R_{w,ges} = L_a - \text{Kernwerte}$$

Das gesamte bewehrte Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 60 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewehrten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung dargestellt (siehe auch Anlage der textlichen Festsetzungen).

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorliegender Bauteile tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, oder aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschenbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels ausreichend ist, ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R_{w,ges}$ zulässig.

9. GRUNDWASSERSCHUTZ

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Ableitung des Drainagewassers in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll (§ 47 (1) Wasserhaushaltsgesetz – WHG). In diesem Fall müssen Keller und Gründungen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserhverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergerüste vorsehen oder Keller mit wasserdirchter Wanne planen und ausführen). Sofern beobachtet ist, dass Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzufließen ist, hierfür ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu stellen.

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmeppumpen mit Sonden, Fläch- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. ZISTERNENNUTZUNG / BRAUCHWASSERGEGNUNG

Zur Entlastung des Entwässerungssystems und zum Schutz von Grundwasser ist die Nutzung des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Regenwassers insbesondere für die Bewässerung der Freianlagen und die Sammlung des Regenwassers in dezentrale Kleinspeicher (z. B. Zisterne) zu empfehlen. Auch die Brauchwassergewinnung (Grauwasser) sollte geprüft werden.

11. EINHALTUNG DER IMMISSIONSRICHTWERTE BEIM BETRIEB VON LUFT-WÄRMEPUMPEN

Bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb von Luft-Wärmepumpen ist darauf zu achten, dass Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

12. KRIMINALPRÄVENTION

Es wird auf das kostenfreie Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauprojekten mit einbrennenden Sicherheitsrichtlinien durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstraße 5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachenpolizei.mv@police.de) hingewiesen.

13. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVW-G Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

14. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZE, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Herzogenrath, Rathaus, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

15. ANLAGE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN: AUSZUG AUS DEM SCHALLTECHNISCHEN FACHGUTACHTEN (ZU FESTSETZUNG NR. 8.1)

Lärmpiegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 / 2018
gem. Schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ der Stadt Herzogenrath, ACON-Bericht-Nr.: ACB 1025 – 185, 11.11.2025</p