

Bebauungsplan I/1 - 4. Änderung

“Schütz-von-Rode-Straße“

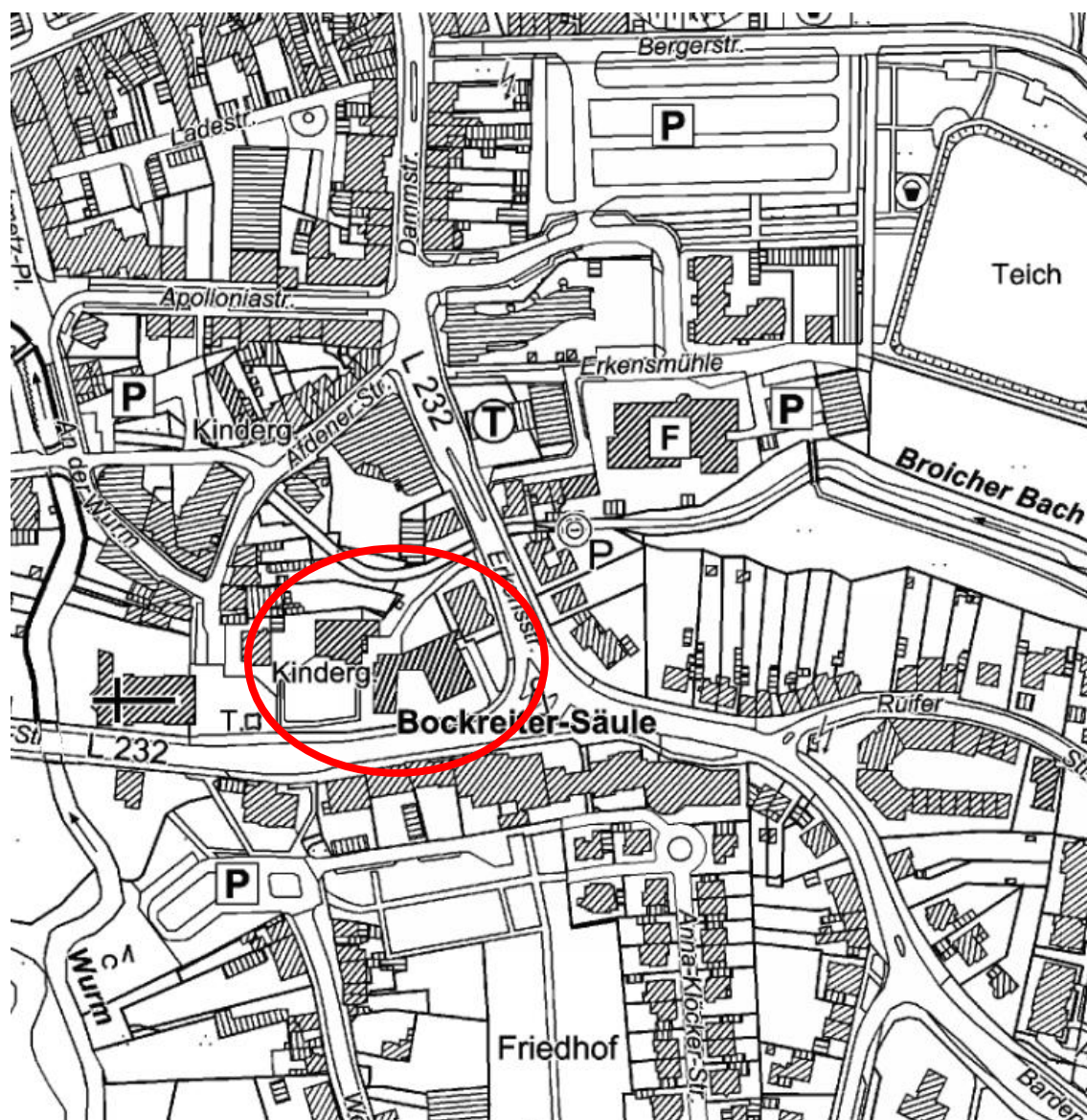
Stadt Herzogenrath

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

Textliche Festsetzungen

Stand: 11.11.2025

(Entwurf zur Veröffentlichung / öffentlichen Auslegung)



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

(1) 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.

(2) Folgende Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 und § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten,
- 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,
- Einrichtungen, 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 Gebiete 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 Attikahöhe 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 122,0 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 unberührt.

Ergänzend gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 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 Lichtemissionen

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 Wasserdurchlässige Befestigung von Zuwegungen, Stellplätzen und Zufahrten

Stellplätze, nicht befahrbare Wege und sonstige Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, versickerungsfähige Pflastersteine, wassergebundene Oberfläche, Schotterrasen, 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 Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbbare 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).

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 (Lärmpegelbereiche)

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 bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten 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 vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt, oder dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (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.

Anforderungen an Schlafräume

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafräumenfenster ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 58 dB(A) bzw. ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.

Schutz der Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr von $L > 62$ dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird oder alternative Möglichkeiten der ausreichenden Nutzung von ruhigen Außenwohnbereichen besteht. Der Nachweis über die Höhe der Belastungen von Balkonen und Loggien ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 89 BAUO NRW

Ergänzend zu den Bestimmungen der Gestaltungssatzung Innenstadt Herzogenrath gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

1. AUSBILDUNG DES OBEREN (VIERTEN) VOLLGESCHOSSES

Das im MU 2 zulässige IV. Vollgeschoss ist zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Schütz-von-Rode-Straße (südliche Gebäudefassade) als zurückgesetztes Geschoss auszuführen. Der Rücksprung muss an der straßenseitigen Gebäudekante mindestens 1,5 m betragen. Die Dachformen und Fassaden sind so auszuführen, dass sie den Rücksprung des oberen (evtl. vierten) Geschosses deutlich ablesbar machen durch z. B. Dachterrassen, Attiken oder Material- und Farbwechsel. Diese Regelung findet auch Anwendung, wenn das oberhalb des dritten Vollgeschosses befindliche Geschoss nicht als Vollgeschoss anzusehen ist.

2. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen entlang der Schütz-von-der-Rode-Straße und Erkensstraße sind als Hecken in Kombination mit offenen Zaunkonstruktionen zulässig. Ergänzend sind vollständig mit Kletterpflanzen begrünte Lärmschutzelemente zulässig.

C) HINWEISE

1. GESTALTUNGSSATZUNG

Für das Plangebiet sind die Regelungen der Gestaltungssatzung Innenstadt Herzogenrath vom 20.12.2022 zu beachten.

2. BAUMSCHUTZSATZUNG

Für das Plangebiet besteht die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath – Baumschutzsatzung – vom 13.06.2023, deren Inhalte entsprechend zu berücksichtigen sind.

3. SONSTIGE REGELUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

Bauzeitenregelung / Fledermauskontrolle

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen und Fassadenbegrünungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

Vor einer evtl. Entnahme der im Plangebiet bestehenden Laubgehölze muss eine Kontrolle auf geeignete Baumhöhlen durch einen biologischen Gutachter/in stattfinden. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen mitzuteilen und den Fortgang der Fällarbeiten abzuwarten.

Die Abrissarbeiten von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen ist ebenfalls im Winterhalbjahr zu empfehlen.

4. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BAUGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

5. ERDBEBENGEFÄHRDUNG

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T.

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

6. BODENDENKMALPFLEGE

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. KAMPFMITTEL

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beachten.

8. 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 Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Sofern beabsichtigt ist, das Drainagewasser aus dauerhaften Hausdrainagen gezielt in den Untergrund einzuleiten, 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 (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

9. SCHUTZ VOR STARKREGENGEFAHREN

In Bezug auf mögliche Starkregengefahren sind zu Beginn der nachfolgenden Ausführungs- und Hochbauplanungen entsprechende Informationen bei dem städtischen Tiefbauamt einzuholen.

10. ZISTERNENNUTZUNG / BRAUCHWASSERGEWINNUNG

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. Zisternen) zu empfehlen. Auch die Brauchwassergewinnung (Grauwassersystem) sollte geprüft werden.

11. EINHALTUNG DER IMMISSIONSRICHTWERTE BEIM BETRIEB VON LUFT-WÄRMEPUMPEN

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

12. KRIMINALPRÄVENTATION

Es wird auf das kostenfreie Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauprojekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstraße 5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachenerpolizei.nrw.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 DVGW-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.

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

Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 / 2018

gem. Schalltechnischem Fachgutachten zum Bebauungsplan I/1 – 4. Änderung „Schütz-von-Rode-Straße“ der Stadt Herzogenrath, ACCON-Bericht-Nr.: ACB 1025 – 410398 - 185, 11.11.2025

