Stadt Herzogenrath

BEBAUUNGSPLAN I/20 - 6. Änderung
'Straßer Feld'

Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0.8	GRZ
a	abweichende Bauweise
SD	Satteldach
FD	Flachdach

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Bestandsgebäude mit Hausnummern

Flurstücke mit Flurstücknummer

Bäume

161,40 — Geländehöhen in m über NHN

Stellplätze

Böschung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 1 und 11 BauNVO

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter max. 1.300 m² Verkaufsfläche und min. 90% nahversorgungsrelevantes Sortiment" festgesetzt.

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment; auf maximal 10% der Verkaufsfläche sind nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig und
- angrenzend an den Einzelhandelsbetrieb ein Ladenlokal mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche für z.B. einen Backshop oder ein Café, sofern die maximal zulässige Verkaufsfläche im gesamten nicht überschritten wird.

Die nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente sind in der Herzogenrather Liste 2009 gemäß Anlage definiert.

Die Definition der Verkaufsfläche richtet sich nach dem Einzelhandelserlass NRW 2021 (Erlass für die Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen) Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung - (Az. 52.10.03.02-EH-Erlass) - und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie - (Az. 51.13.05.02-EH-Erlass) - vom 14. Dezember 2021).

1.2 Stellplätze gem. § 12 BauNVO

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der mit „St" gekennzeichneten Fläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise (a) so festgesetzt, dass wie in der offenen Bauweise der seitliche Grenzabstand eingehalten werden muss, die Länge des Baukörpers aber 50 m überschreiten darf.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Attikahöhe wird mit 168,50 m ü. NHN und die maximale Gebäudehöhe mit 175,00 m ü. NHN festgesetzt. Die Attikahöhe ist die maximale Höhe der Gebäudeaußenwand, die Firsthöhe bezogen auf die Gebäudehöhe ist die höchste Höhe von Satteldächern am Schnittpunkt der beiden geneigten Dachflächen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auf der gesamten Grundfläche der Dachfläche durch folgende Anlagen überschritten werden:
- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m und auf bis zu maximal 10% der Grundfläche des obersten Geschosses durch folgende Anlagen überschritten werden:
- notzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z. B. Wärmetauscher und Lichtkuppeln)
- Treppenhäuser,
  Brüstungen / Absturzsicherungen.

3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen herzustellen.

3.1 Pflanzgebote

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 830 m² Hecken und Feldgehölze aus bodenständigen Gehölzen entsprechend der Artenliste anzulegen. Der Laubgehölzanteil muss mehr als 70% betragen, der Pflanzabstand 1 m x 1 m.

Des Weiteren sind auf der gekennzeichneten Fläche 36 m² Extensivrasen mit Staudenrabatten oder Blühstreifen und Bodendeckerpflanzungen einzubringen.

Darüber hinaus sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche insgesamt 4 Laubbäume entsprechend der Artenliste mit einem Stammdurchmesser von mindestens 7 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens 10 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bestehende Bäume innerhalb des Plangebiets mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche werden angerechnet.

3.2 Maßnahmen

Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen des sonstigen Sondergebietes sind in einem Umfang, der mindestens 10% der Außenwandflächen entspricht, zu begrünen. Dabei sind die standortgerechten Arten der Artenliste zu verwenden. Hecken, die in einem Abstand von maximal 2 m vor die Fassade gesetzt werden, werden als Fassadenbegrünung anerkannt.

3.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die nutzbaren Dachflächen des Hauptgebäudes sind zu mindestens 70 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

4. Dachform

Für Gebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis maximal 10° oder Satteldächer (SD) mit Dachneigungen bis maximal 30° zulässig.

C. Hinweise / Kennzeichnungen

5. Bergbau / Baugrund

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

6. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 16 DSchG die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Telefax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Bauarbeiten abzuwarten.

7. Bodenschutz und Altlasten

Das Flurstück 1111 ist zum überwiegenden Teil als „Altstandort Knopffabrik Im Straßer Feld 1" im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster unter der Nummer 5102/0339 der Städteregion Aachen verzeichnet.

Über die Produktionsabläufe der Fabrik liegen keine Informationen vor. Bei Knopffabriken kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenkontaminationen infolge von Materialoberflächenbehandlungen (Entfetten, Beizen, Galvanisierung) und / oder der Verarbeitung von Granulaten mit Lösungsmitteln und Weichmachern vorliegen.

Bekannt ist, dass die Firma Mitte der 1970er Jahre im Osten des Grundstücks eine Grube betrieb, in der Kunststoffabfälle gesammelt und später auf der Deponie Maria Theresia entsorgt worden sein sollen. Die Grube faste 600 m². Nachweise über die Entsorgung liegen nicht vor, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass in dieser ehemaligen Grube noch Verfüllungen aus den 1970er Jahren vorhanden ist.

Das ehemalige Gebäude der Knopffabrik wurde Ende der 1990er Jahre abgerissen. Mit Fundamentenresten im Boden ist daher zu rechnen.

Aufgrund des bestehenden Altlasten-Verdachts sind alle Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche dem Umweltamt der Städteregion Aachen vorzulegen.

Die gutachterliche Begleitung (Fachbereich Bodenschutz / Altlasten) der Erdarbeiten im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche ist erforderlich. Rückfragen können bei der Städteregion Aachen unter der Nummer 0241 / 5198 - 7048 an Frau A. Schneider gestellt werden.

8. Allgemeiner Gewässerschutz

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Besteht die Absicht, das anfallende Niederschlagswasser gezielt in den Untergrund bzw. in ein Gewässer abzuleiten, so ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

Im Rahmen des Bauantrages ist die Entwässerung detailliert darzustellen.

Die Parkplatzflächen und die Flächen für die Anlieferung sind bzgl. des darauf anfallenden Niederschlagswassers gemäß den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren zu bewerten. Die daraus folgenden Vorgaben zur Befestigung der Parkplatzflächen und der Flächen für die Anlieferung sowie die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers sind im Bauantrag detailliert darzustellen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (z.B. keine Keller vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

Sofern beabsichtigt ist, eine thermische Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers in Form von Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Sirallokollektoren und ähnlichem zu nutzen, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen einzuholen.

9. Erdbebenzone

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

10. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Herzogenrath zu informieren.

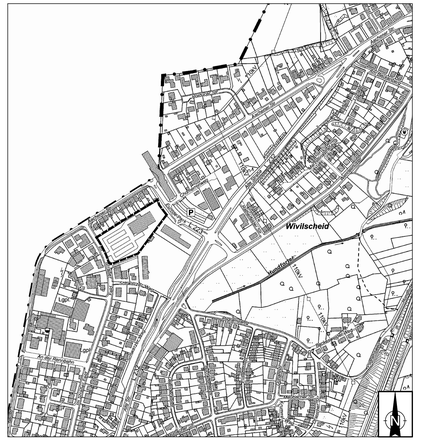
11. Artenliste

Acer campestre Acer	Feldahorn
platanoides Acer	Spitzahorn
pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhutchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Gemeine Rainweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus malus	Wildapfel
Quercus petraea	Traubeneiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Echte Weinrebe

Anlage: Herzogenrather Liste 2009

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (aus WZ-Nr. 47.11) Fachhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (aus WZ-Nr. 47.75.0) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73.0)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2) Bücher (WZ-Nr. 47.61.0) Zeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (aus WZ-Nr. 47.78.3). Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (aus WZ-Nr. 47.71.0)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0), bespielte Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42.0) Elektrische Haushaltsgeräte (WZ-Nr. 47.54.0) Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Besteckte (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelbedarf (aus WZ-Nr. 47.65.0) Kunstgewerbliche Erzeugnisse (aus WZ-Nr. 47.78.3)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

Nach: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Herzogenrath, Seite 71, Eigene Zusammenstellung der Sortimente im Rückgriff auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)



Übersichtskarte M 1:5.000

Stadt Herzogenrath

BEBAUUNGSPLAN I/20 - 6. Änderung
'Straßer Feld'
ENTWURF

Stand November 2022

M 1:1.000

RECHTSGRUNDLAGE

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans I/20 - 6. Änderung "Straßer Feld" beschlossen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den ___.___._____

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplans I/20 - 6. Änderung hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom __.__.____, nach ortsüblicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ einschließlich offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Auslegung benachrichtigt.

Herzogenrath, den ___.___._____

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan I/20 - 6. Änderung gefasst.

Herzogenrath, den ___.___._____

(Bürgermeister)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt. Dies gilt nicht für die nachrichtlichen Übernahmen.

Herzogenrath, den ___.___._____

(Öffentlich best. Vermessungsingenieur)

INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung wurde gem. § 6 (5) BauGB am __.__.____ öffentlich bekanntgemacht.

Herzogenrath, den ___.___._____

(Bürgermeister)

203 280 E 01c_lc