Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/34 1. Änderung "Hundforter Benden"

Planzeichnung Maßstab 1 : 500

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung hat in seiner Sitzung am 26.02.2026 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Es wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung hat in seiner Sitzung am 26.02.2026 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 12.03.2026 bis zum 10.04.2026.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 02.03.2026.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET UND ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu beteiligen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und im Foyer des Rathauses öffentlich ausgelegt. Der Beschluss zur Offenlage wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, erneut die Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB zu beteiligen. Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung sowie weiteren Anlagen und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und im Foyer des Rathauses öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat diesen Plan in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem vom Rat der Stadt Herzogenrath in seiner Sitzung am ..... ergangenen Satzungsbeschluss übereinstimmt.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB durch die Bekanntmachung vom ..... als Satzung in Kraft getreten.

Herzogenrath, den ....

Dr. Benjamin Fadavian
(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 nachrichtliche Übernahmen.

Herzogenrath, den ....

gez.: .....

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

1.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden (GRZ II).

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten maximalen Traufhöhen (TH) und maximalen Firsthöhen (FH) in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante First der baulichen Anlagen. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3 Zulässige Dachaufbauten

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH über NHN) dürfen ausschließlich durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden :

1. Aufzugmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,5 m,
2. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,5 m,
3. Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,5 m,
4. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Die unter 1., 2. und 4. genannte Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Technische Aufbauten sind einzuhausen, soweit dies technisch möglich ist.

2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der als für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Linie ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand wird zwischen ihrer Oberkante und dem jeweils nächstgelegen Höhenbezugspunkt an den Enden der Lärmschutzwand bestimmt. Zur Vermeidung von Höhensprüngen ist die Oberkante der Lärmschutzwand zwischen dem Anfangs- und dem Endpunkt der festgesetzten Linie durchgehend und linear verlaufend auszubilden. Die Höhenlage der Oberkante ergibt sich aus der linearen Interpolation zwischen den an den Endpunkten festgesetzten Höhenbezugspunkten zuzüglich 2,0 m.

Die Lärmschutzwand muss gemäß Ziffer 2.1 „Luftschalldämmung" der ZTV-ING. 8.1 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten. ZTV-ING - Teil 8: Weitere Bauwerke, Abschnitt 1: Lärmschutzwände, Stand: Februar 2025) eine Schalldämmung gemäß DIN EN 1793-6 von mindestens D_{LSLG} = 28 dB aufweisen und durchgängig geschlossen ausgeführt werden.

3.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Schalldämmmaße der Außenbauteile

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:

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume, Übernachtungs-/ Unterrichtsräume o. ä.) muss mindestens 30 dB(A) 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 gekennzeichnet.

Schutzmaßnahmen Verkehrslärm

Für diejenigen Gebäude mit Wohnnutzungen, an deren Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 45 dB(A) auftreten, wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen sind. Diese haben auch bei geschlossenen oder teilweise geöffneten Fenstern eine ausreichende Raumlüftung sicherzustellen, ohne den Schallschutz zu beeinträchtigen. Von den Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn die schutzbedürftigen Räume mindestens über ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) (nachts) verfügen.

Außenwohnbereiche bzw. Aufenthaltsbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind in dem Bereich mit Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) (entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 75 dB(A) oder darüber) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie verglaste Loggien so auszugestalten, dass Beurteilungspegel < 62 dB(A) erzielt werden.

Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch ein Sachverständigenbüro für Schallschutz nachgewiesen wird, dass mit anderen geeigneten Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Nachweis ist auf der Grundlage der im Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmwerte zu führen, soweit nicht dauerhafte und wesentliche Veränderungen der schalltechnischen Rahmenbedingungen vorliegen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Stellplatzgestaltung

Neue Stellplatzoberflächen sind inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig (z. B. mit haufwerksporigem Betonpflaster, mit Pflastersteinen, Rasengittersteinen oder ähnlichen fugenoffenen Systemen und geeigneter Tragschicht und Pflasterbettung) herzustellen.

4.2 Anlage von Freiflächen

Die nicht von baulichen oder sonstigen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind unversiegelt anzulegen und mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Bodendeckern oder als Rasenflächen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die fachige Gestaltung und Belegung der nicht von baulichen oder sonstigen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig.

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sind, soweit sie nicht als Verkehrsfläche oder Bewegungsfläche genutzt werden, inklusive des Ober- und Unterbaus wasserdurchlässig herzustellen.

4.3 Dachbegrünung

Dachflächen von Neubauten, sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Dachneigung bis 15° sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 Zentimeter zuzüglich Dränschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie entsprechen. Die Dachbegrünungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten gemäß textlicher Festsetzung 1.3. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Dachbegrünung gilt nicht für Bereiche mit Photovoltaikanlagen.

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich nachzupflanzen (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm). Bei Ersatzpflanzungen von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist eine Abweichung vom festgesetzten Standort von bis zu 10,0 m zulässig.

Die innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bestehende Hecke ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 18 Bäume 2. Ordnung (Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), in der zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zum Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB geltenden Fassung

PKR AACHEN NORY & SIMON
Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Körbenhofer Weg 6 - 52066 Aachen - Tel. 0241/47058 0
e-mail: info@pkr-ac.de - www.pkr-ac.de

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 89 BauO NW)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. Geschosse

Oberirdische Geschosse, die keine Vollgeschosse i. S. d. § 2 Abs. 6 BauO NRW sind, sind ausschließlich oberhalb des obersten Vollgeschosses einer Gebäudeeinheit zulässig. Es ist maximal ein oberirdisches Geschoss, das kein Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 6 BauO NRW ist, zulässig.

C. Kennzeichnungen

1. Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102, weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Daher sind bei der Errichtung baulicher Anlagen gegebenenfalls bauliche Maßnahmen erforderlich, insbesondere im Gründungsbereich.
Die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind im gesamten Plangebiet zu beachten.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Beim gesamten Plangebiet handelt es sich um Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder umgegangen ist. Innerhalb dieser Flächen sind zur Vermeidung von Bergschäden gegebenenfalls besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Deren Erforderlichkeit und Umfang sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Fachgutachter zu klären. Das gesamte Plangebiet wird vor aufgezeigtem Hintergrund als Bereich, unter dem der Bergbau umgeht, mit der entsprechenden Anstoßwirkung gekennzeichnet.

D. Hinweise

1. Artenschutz

Um ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind sämtliche Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzstrukturen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Vorhandene Vogelnistkästen an den zu fällenden Bäumen sind im Vorfeld abzunehmen und an andere Gehölze zu hängen.

Darüber hinaus wird gutachterlich empfohlen, das vorhandene Insektenhotel an eine unverschattete, möglichst windarme und südexponierte Stelle zu versetzen.

2. Bodendenkmalschutz

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. Bodenschutz und Bodenverunreinigungen

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist ein sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden sicherzustellen (DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915). Versiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten. Bodenaushub ist getrennt nach Ober- und Unterboden fachgerecht zwischenzulagern (max. Schüttöhen: Oberboden 2 m / Unterboden 3 m) und möglichst vor Ort wiederzuverwenden. Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit des Bodens sind an die Witterungsverhältnisse anzupassen. Schadstoffeinträge (z. B. durch Betriebsstoffe oder Bauabfälle) sind zu vermeiden. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen zu beseitigen.

Im Plangebiet sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Für den Fall, dass bei Erd- und Aushubarbeiten organoleptisch (z. B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 - Bodenschutz und Altlasten, Zollernstraße 10, 52070 Aachen) unverzüglich zwecks Abstimmung weiterer Maßnahmen zu unterrichten (Mitteilungspflichten gem. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz).

4. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist der Geltungsbereich der Erdbebenzone 3 und geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte" sind zu berücksichtigen.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel sowie des konkreten Verdachtes wird empfohlen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In diesem Fall ist der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes in Nordrhein-Westfalen zu beachten.

6. Hochwasser- und Starkregengefährdung

Im Falle eines extremen Hochwasserereignisses (HQ500) können Überflutungen mit Wassertiefen von bis zu 0,2 m innerhalb des Plangebiets sowie bis zu 0,6 m im Bereich der Wiesenstraße auftreten.

Für das Plangebiet prognostiziert die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) punktuell Wassertiefen von bis zu 0,6 m und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 2 m/s.

Es wird auf die Hochwasser-, Starkregen- und Grundwasserrisiken und das gesetzliche Gebot zur Schadensreduktion (§ 5 Abs. 2 WHG) hingewiesen.

Der Umgang mit Starkregenereignissen ist auf der Baugenehmigungsebene mit einem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu klären.

7. Städtebauliche Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadt- und freiraumplanerischen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigt werden. Die Polizeiliche Beratungsstelle KK KP / O - Kriminalprävention/Opferschutz des Polizeipräsidiums Aachen bietet kostenfreie Beratungen zu kriminalpräventiven Maßnahmen an.

8. Farbgebung

Für versiegelte Flächen sowie Fassaden und Dachflächen sollten helle Materialen verwendet werden. Da diese eine höhere Rückstrahlfähigkeit (Albedo-Effekt) besitzen, wird die Aufheizung dieser Materialien und damit der näheren Umgebung reduziert.

9. Lärmschutz

Zur Verbesserung der Geräuschsituation ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass im Nachtzeitraum die Pkw-Stellplätze direkt westlich des Inklusionshotels für die parkenden Pkw vorgesehen werden. Diese Stellplätze sind in der Anlage 11.1 des Lärmgutachtens (Projekt Consult GmbH 2026) separat gekennzeichnet.

Die geplanten klima- und lüftungstechnischen Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 10 dB reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet und die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen eingehalten werden.

Weiterhin sind die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen einzuhalten:

- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen;
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Diese Anforderungen sind nach Inbetriebnahme zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen.

10. Pflanzenverwendung

Bei der Neupflanzung von Gehölzen sollte vorrangig auf heimische und standortgerechte Arten zurückgegriffen werden. Mögliche Arten sind der Gehölzliste des Landschaftsplans I - Herzogenrath / Würselen der StädteRegion Aachen zu entnehmen.

Planzeichenerläuterung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH= — maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN im DHHN2016
- FH= — maximal zulässige Firsthöhe in in Meter über NHN im DHHN2016

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

- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 9 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume

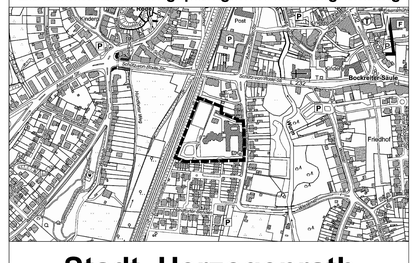
Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes Zweckbestimmung: Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 70 dB(A) — Abgrenzung maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 mit Werten in dB(A)

Sonstige Darstellungen

- 106,65$_N$ — vorhandene Geländehöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung



Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/34
1. Änderung "Hundforter Benden"

Stadt Herzogenrath
Amt 61- Abt. 61.1 Stadtplanung

Entwurf
Stand: 27.08.2026