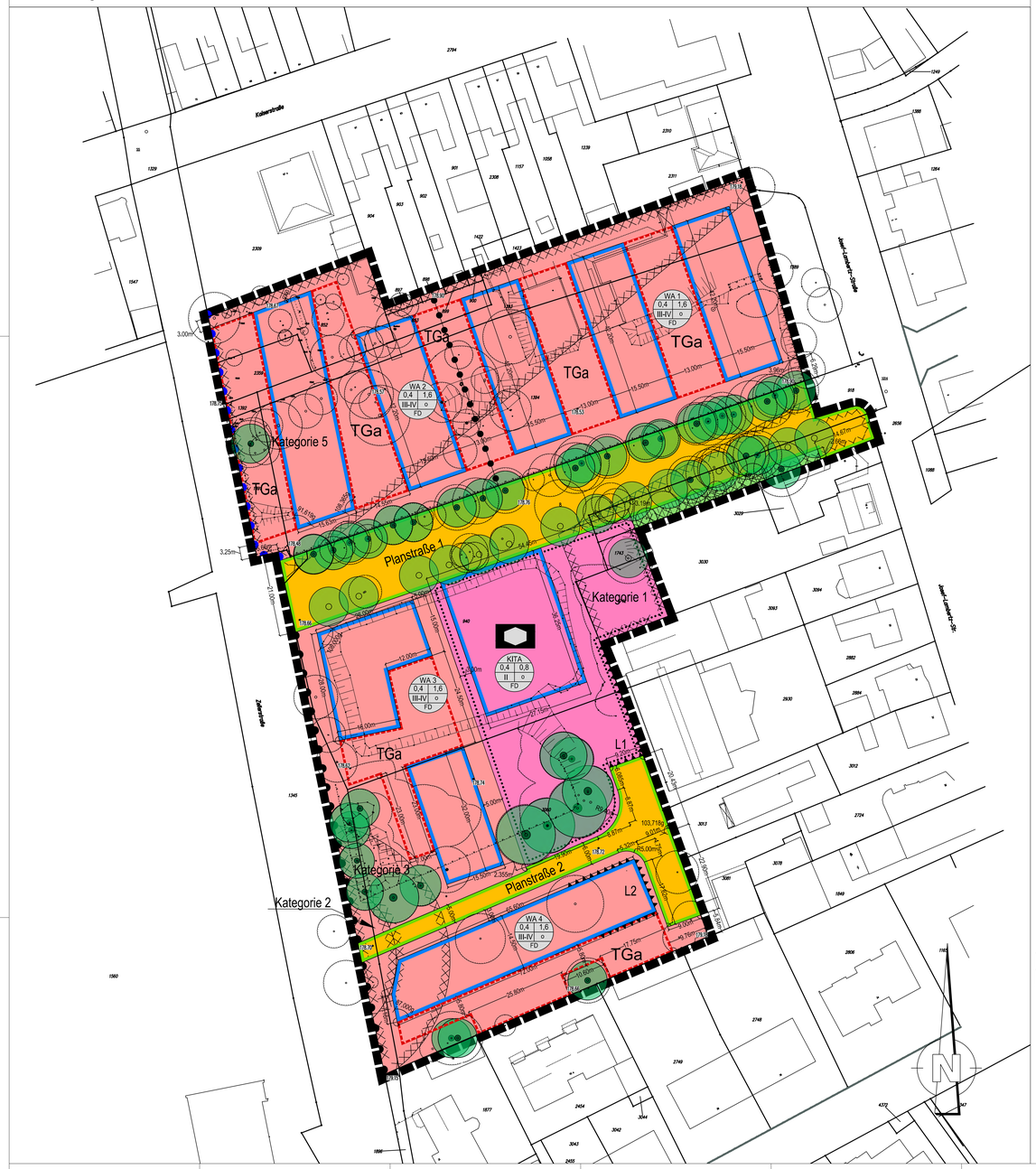
Stadt Herzogenrath - Stadtteil Kohlscheid

Bebauungsplan II/22 - "Ehemaliges Hallenbad / Zellerstraße"

Planzeichnung Maßstab 1:500



Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und grenzüberschreitende Zusammenarbeit der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 12.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan II/22 aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den.....

.....
Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplan II/22 einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Herzogenrath bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat, gem. § 3 (2) BauGB, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden 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)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan II/22 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den .....

.....
Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Gem. §10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan II/22 durch die Bekanntmachung vom ..... als Satzung am ..... in Kraft getreten. Die Verwetlätigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Herzogenrath, den .....

.....
Dr. Benjamin Fadavian
(Bürgermeister)

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage dieses Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, Stand 01/2021, angefertigt wurde und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Aachen, den .....

.....
Jessica Franken M.Sc.
(Öffentl. best. Vermessungsingenieurin)

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche liniare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW, 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW, S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Rathaus der Stadt Herzogenrath, Rathausplatz 1, 52134 Herzogenrath während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.
Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

Planzeichenerklärung

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

1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
zwingende Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachform

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiche, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, KITA

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich beschränkt auf maximal eine Zufahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. öffentliche Grünfläche, Parkanlage

13. 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)

13.2.1. Anpflanzen und dauerhafte Erhaltung: Bäume

13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

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

TGa Tiefgarage

15.6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

L1: Lärmschutzwand, Spezifikation siehe Textl. Festsetzung

L2: Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, erheblicher Belästigungen oder sonstiger Gefahren für schutzwürdige Räume durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Vorkehrungen, siehe textl. Festsetzungen

15.11. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

Kategorie 1 - Potenzieller Einwirkungsbereich von Flötz Großlangenberg (Einwirkungsklasse 1)
Kategorie 2 - Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit sowie aus Gründen möglicher Ausgasung
Kategorie 3 - Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung
Kategorie 5 - Potenzieller Einwirkungsbereich von Flötz Großlangenberg (Einwirkungsklasse 3)

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

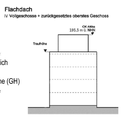
1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind in den Bereichen WA 3 und WA 4 Gebäude nur zulässig, wenn mind. 30 % der Wohnfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

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

2.1 Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe wird gemessen über dem Bezugspunkt
Normalhöhennull (NHN2016 (170)) und wird auf max. 192,5 m ü. NHN festgesetzt. Da nur Flachdächer zulässig sind, gilt als Gebäudehöhe die Oberkante der Attika bzw. Außenwand der baulichen Anlage einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnliche Bauteile.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile(z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.



2.2 Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Als zurückgesetztes, oberstes Geschoss gemäß Nr. 2.1 gilt ein oberhalb des dritten Vollgeschosses liegendes Geschoss, das eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Außenwände des Nicht-Vollgeschosses müssen oberhalb des dritten Vollgeschosses zur öffentlichen Verkehrsfläche hin um mindestens 1 m zurückspringen, Ausnahmen für Treppenhäuser sind zulässig. Entlang der anderen Fassaden muss der Rücksprung mindestens 1 m auf mindestens 60% der jeweiligen Fassadenseite betragen. Die Festsetzungen unter 2.2 gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

2.3 GRZ und Überschreitung der GRZ

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen oder deren Teile unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) darf die für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 über das Maß von 50 vom Hundert hinaus überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Fahrradabstellanlagen sind überall zulässig. Oberirdische Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Ausnahmen können für Anlagen der Ver- und Entsorgung genehmigt werden.

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

4.1 Reduzierung der Versiegelung

Private Fußwege, Sitzplatzbereiche und Terrassen sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial (z. B, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) zu versehen. Der resultierende Abflussbeiwert C/s der Fläche darf bei der Herstellung höchstens 0,7 betragen.

4.2 Neuschaffung von Spaltenquartieren für Fledermäuse in/an Gebäuden

Vor dem Rückbau des Gebäudes Josef-Lambertz-Straße 6-10, an dem ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus festgestellt wurde, ist eine vorgezogene Maßnahme zum Ersatz der Fortpflanzungs-/Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erforderlich, um das Eintreten des Schädigungstatbestandes zu vermeiden. Festgesetzt wird das Anbringen von jeweils zwei für Zwergfledermäuse geeigneten Fledermauskästen an insgesamt 5 Gebäuden im Plangebiet, d.h. insgesamt 10 Fledermauskästen, in einer Mindesthöhe von 3 m in bevorzugter Südwest-Exposition. Die Fledermauskästen müssen vor dem Abriss des Gebäudes Josef-Lambertz-Straße 6-10 installiert sein.

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

5.1 Pflanzvorschrift

Bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen ist die nicht überbaute Grundstücksfläche als Freifläche gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Mindestens 25% der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Gehölzen der Pflanzlisten 1, 2 und 3 zu bepflanzen. Die Grünflächen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Pflanzvorschrift Bäume gemäß Planzeichnung

Die gemäß Planzeichnung zu pflanzenden Bäume dürfen mit ihrer Stammachse um einen Meter in alle Richtungen vom festgesetzten Punkt abweichen. Die Standorte sind dem Plan grafisch zu entnehmen, Es sind Bäume der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

5.3 Dachbegrünung

Im WA sind alle Dächer zu begrünen. Die begrünbare Fläche ermittelt sich aus der Brutto-Dachfläche abzüglich von verglasten Flächen, Technikflächen und Wege-, Erschließungs- und Terrassenflächen. Die Ausnahme einer Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen für Solarenergie.

Mindestens 5% der begrünbaren Dachfläche jedes Gebäudes sind mit einer Intensivbegrünung zu versehen. Diese hat durch Pflanzung von Stauden und Gräsern auf einer mindestens 25 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 90% der begrünbaren Dachfläche ist mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Diese hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder einer Sedum-/Sprossenmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Dächer von Nebengebäuden können ausschließlich mit einer Extensivbegrünung versehen werden.

5.4 Dachflächen von Tiefgaragen

Die Dachflächen von Tiefgaragen sind bis auf den Anteil notwendiger Einrichtungen und Aufbauten (Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung und Aufenthaltsbereiche) vollflächig mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 60 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. 5.5 Begrünung der Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist auf der Plangebietsseite mit Pflanzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Es ist mindestens eine Pflanze je laufendem Meter zu pflanzen.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallidämmmaß Außenbauteile Verkehrslärm

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Kindertagesstätte sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß R'w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen, Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R'w,ges/ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter/ Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels Ła wie folgt:

Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume: Erf. Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB: L_a - 30

Raumart Büroräume und ähnlicte Räume: Erf. Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB: L_a -35

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist jeweils für Tag und Nacht dargestellt.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R'w,ges/ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der Raum aus gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes Sa zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur Maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.1, Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel Ła/ ≥ 64 dB(A) ab dem 1. Obergeschoss nur zulässig, wenn diese durch bauliche und/oder sonstige Schutzvorkehrungen so abgeschirmt werden, dass ein maximaler Beurteilungspegel Ła/ von 60dB(A) tags eingehalten wird.

Im gesamten Plangebiet ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel Ła/> 45 dB(A) nachts bei zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer, sowie Wohn-/Schlafräume in Einraumwohnungen), die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete/Nutzungen z.B. durch Eigenabschirmung von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können. "Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" in der Fassung von Januar 2018.

6.2 Gewerbelärm

Im Baugebiet WA4 ist ein mit L2 bezeichneter Bereich festgesetzt; in dem Maßnahmen gegen Gewerbelärm zu ergreifen sind. Schutzbedürftige Räume (Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen) dürfen hier nicht ohne geeignete Maßnahmen angeordnet werden. Geeignete Maßnahmen sind:

- optimierte Grundrissanordnung (Vermeidung von schutzbedürftigen Räumen in diesem Bereich) eine ausschließliche Anordnung von Im Sinne der DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räumen zur Lärmquelle hin und damit Wegfall eines maßgeblichen Immissionsortes
- Bauart, die einen maßgeblicher Immissionsort im Sinne der Definition nach TA Lärm mit einem Messpunkt in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten Fenster vermeidet oder die durch geeignete Maßnahmen eine ausreichende Minderung der Immissionen um einige Dezibel sicherstellt und der Richtwert folglich unterschritten wird. o Fenster ausschließlich in Festverglasung in denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionsrichtwertüberschreitungen
  - o eine bauliche Maßnahme (z. B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem zu öffnenden Fenster oder ein geschlossener Laubengang)
  - o Anordnung eines schließbaren Außenwohnbereiches, innerhalb dessen sich der Immissionsort befinden würde.

6.3 Lärmschutzwand

Die in der Planzeichnung mit L1 bezeichneten Symbollinie „Lärmschutzwand" ist mit folgenden Eigenschaften zu errichten: Durchgehende wirksame Höhe von 2,5 m über dem Gelände. Die Kronenhöhe liegt durchgängig bei 180,80 m ü. NHN. Für die Materialien der Lärmschutzwand sind entsprechend der Vorgaben der ZTV/Lärm 06 für Wände und nach Vorgaben der DIN EN 1793 für Wände, Stellwälle, (Erd-) Gabionen, etc. eine Einzahl-Angabe der Luftschalldämmung der Konstruktion von DLR ≥ 24 dB und eine Differenzangabe zum Gewerbe hin mit einer Einzahl-Angabe zur Schallabsorption entsprechend 5.2 der DIN EN 1793-1:2017-07 von DLo,NRD ≥ 8 dB ("hochabsorbierend") bzw. plangebietsseitig mit einer Einzahl-Angabe zur Schallabsorption von DLo,NRD ≥ 4 dB ("absorbierend") zu berücksichtigen.

7. Aufschiebende Bedingung (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Vor Bebauung des Baugebietes WA1 muss eine unzulässige Lärmbelastung durch den Betriebsstandort Joseph-Lambertz-Straße 6-10 ausgeschlossen sein.

8. Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

8.1 Bergbauliche Verhältnisse (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neulauerweg" (ohne zeichnerische Kennzeichnung). Das Plangebiet liegt über dem auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen" sowie über dem ebenfalls auf Erdwärme erteilten Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen- Weisweiler.

Die Planzeichnung stellt die unterschiedlichen Zonen der Bebaubarkeit dar:

- Kategorie 1: Vor einer Bebauung müssen diese Flächen erkundet und, falls erforderlich, nach dem Stand der Technik gesichert werden. Kategorie 2: Schachtschutzbereiche. Eine Bebauung ist dann möglich, wenn die Schächte gesichert worden sind. Unter bestimmten Bedingungen kann eine Bebauung im Randbereich zugelassen werden, wenn bestimmte bauliche Eigenschaften von Gebäuden hergestellt werden.
- Kategorie 3: Schachtschutzbereiche Ausgasung. Innerhalb dieser Flächen sind Bauwerke so zu errichten, dass sie gegen den Zutritt schädlicher Gase geschützt sind. Kategorie 5: Innerhalb dieser Flächen ist die Begleitung der Ausschachtungsarbeiten und eine Abnahme der Baugrube durch einen Bergbau-Sachverständigen erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes

Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z.B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 5,0 m und einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

3. Standplätze von Abfallbehältern

Dauerhafte Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine mindestens dreiseitige Umgrenzung von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen Abfallbehälter nur temporär aufgestellt werden. Die Festsetzung ist notwendig, da die inzwischen mehrfache Frakionierung zu einer großen Zahl von Abfallbehältern geführt hat. Deren optische Anwesenheit im Straßenraum verringert die Straßenraumqualität erheblich und gefährdet vor allem die subjektiv wahrgenommene Sicherheit und verhindert einen positiven Gesamteindruck. Durch verschiedene Möglichkeiten, etwa durch Heckeneinfriedung oder gestaltete Ummauerung, kann dies vermieden werden.

4. Breite von Garagenzufahrten

Die nördlich der Planstraße 1 an die Zellerstraße anschließenden zulässigen drei Garagenzufahrten dürfen jeweils maximal 3,5 m breit sein.

5. Anzahl der Stellplätze und Abstellplätze

(gem. § 48 Abs. 2 und 3 BauO NRW 2018, § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW 2018)

5.1 Herstellungspflicht

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze richtet sich nach der Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen. Abweichend hiervon wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze für Wohnungen gemäß der nachfolgend aufgeführten Tabellen ermittelt:

Kfz-Stellplatzbedarf im Wohnungsbau

Größe der Wohneinheit (WE)*	Stellplätze zuerst	freitragen-	Stellplätze getrennt
kleiner 30 m²	0,5 pro WE		0,3 pro WE
bis einschl. 55 m²	0,8 pro WE		0,8 pro WE
bis einschl. 85 m²	0,7 pro WE		0,6 pro WE
bis einschl. 120 m²	1,0 pro WE		0,8 pro WE
über 120 m²	1, 2 pro WE		1,0 pro WE

* Wohnfläche nach DIN 277, wobei Balkone, Loggien, Kellerräume sowie Terrassen unberücksichtigt bleiben

Fahrradabstellplatzbedarf im Wohnungsbau

Größe der Wohneinheit (WE)*	Anzahl Abstellplätze
kleiner 30 m²	1,0 pro WE
bis einschl. 55 m²	1,5 pro WE
bis einschl. 85 m²	2,5 pro WE
bis einschl. 120 m²	3,0 pro WE
über 120 m²	4,0 pro WE

Für baulche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Tabelle nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach der Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, wenn die Nutzungsart dort nicht enthalten ist, nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf.

5.2 Standort, Größe und Beschaffenheit von Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen

Pkw-Stellplätze sind, sofern es sich um Senkrecht- oder Schrägparkplätze handelt, mit einer Mindestbreite von 2,50 m herzustellen. Pkw-Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

Notwendige Fahrradabstellplätze müssen in der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher und leicht erreichbar sein. Fahrradrampen sind mit maximal 6 % Neigung auszuführen. Treppenrampen sind mit einer Neigung von bis zu 18% zulässig. Es ist ein Anteil von mindestens 10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze für Lastenräder/Räder mit Anhängern vorzusehen.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten, (§§ 15 und 16 DSchG Nordrhein-Westfalen).

2. Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe, Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen. Dies gilt vor allem für diejenigen Flächen, die nicht im Zuge der Bodenstabilisierung bearbeitet wurden.

3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrund-Klasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Boden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Die Qualität aufbutzringender Böden ergibt sich aus § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

5. Baugrund

Von Nordwesten nach Südosten verläuft die Störung „Großer Bill" durch das Plangebiet. Die Störung ist nach dem Kenntnisstand des Geologischen Dienstes NRW nicht seismisch aktiv. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht lagegenau bekannt. Deshalb wird vom GD NRW ein Bereich von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie für den möglichen Störungsverlauf ausgewiesen.

6. Gewässerschutz

Für Bedachungen soll auf unbeschichtetes Metall aus Gründen des Gewässerschutzes verzichtet werden. Bei der Planung ist der „Leitfaden für das Bauwesen - Reduktion von Schwermetalleinträgen aus dem Bauwesen in die Umwelt" anzuwenden.

7. Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Sollte im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen, ist für die gezielte Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund gemäß §§ 8,9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag einzureichen.

8. Thermische Nutzung Boden/Wasser

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 der Städteregion Aachen zu beantragen.

9. Kriminalprävention

Zur Verbesserung der Kriminalprävention in der Bebauideplanung wird auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstelle KK Kriminalprävention / Opferschutz - KK KP / O -, Trierer Straße 501, 52078 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 e-mail kk-kp-c.aachen@polizei.nrw.de hingewiesen.

10. Artenschutz

10.1 Erhalt von Gehölzen

Im Plangebiet vorhandene Gehölzbestände (Bäume, Sträucher) sind nach Möglichkeit bei der Planung der Bebauung und Nutzung zu berücksichtigen und zu erhalten. Baubedingte Inanspruchnahmen von Gehölzen, die über die anlagebedingt erforderlichen Eingriffe hinausgehen, sind zu vermeiden. Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath wird ausdrücklich hingewiesen.

10.2 Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Individuen, Entwicklungsstadien geschützter Arten

Eingriffe in Bäume, Sträucher und Vegetationsflächen sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen, d.h. im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar. Im Falle einer Inanspruchnahme von Bäumen mit Höhlen oder Spalten sind Maßnahmen zu ergreifen, um mögliche eingriffsbedingte Gefährdungen von in Quartieren ruhenden Fledermäusen zu vermeiden.

10.3 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption der Außenbeleuchtung ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Es sollen nur insektenfreundliche Lichtarten und vollabgeschirmte Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik oder ähnlich wirksame Technologien verwendet werden. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren.

11. Haustechnische Anlagen

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftöffnungen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten. Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

12. Pflanzlisten

Für die Bepflanzung von Grundstücksflächen wird die Verwendung der nachfolgend aufgeführten naturnahen Arten empfohlen (hauptsächlich zu verwendende Pflanzenarten).

Pflanzliste 1:

- Acer freemanii 'Autumn Blaze' — Hertost-Flammen-Ahorn
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Castanea sativa — Esskastanie (KW)
- Fagus sylvatica — Rotbuche
- Fraxinus exelsior — Esche
- Fraxinus ornus — Blumen-Esche (KW)
- Gleditsia triacanthos — Lederhülsenbaum (KW)
- Liquidambar styraciflua — Amberbaum (KW)
- Ostrya carpinifolia — Hopfenbuche (KW)
- Quercus robur — Stieleiche
- Tilia cordata — Winterlinde
- Zelkova serrata — Zelkove (KW)

Gehölzqualität: min. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm. Die in Klammern gesetzte Abkürzung (KW) weist auf Pflanzen hin, die hinsichtlich des Klimawandels besonders geeignet sind.

Pflanzliste 2: Sträucher Mindestqualität: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, 125-150 cm

- Acer campestre — Feldahorn
- Cornus sanguinea — Hartriegel
- Coryllus avellana — Hasel
- Ligustrum vulgare — Liguster
- Prunus spinosa — Schlehe
- Rhamnus frangula — Faulbaum
- Rosa canina — Hundsrose
- Salix caprea — Salweide
- Sambucus nigra — schwarzer Holunder
- Spiraea x van houttei — Prachtspiere

Pflanzliste 3: Hecken Mindestqualität: Heckenpflanzen geschnitten, 2 x verpflanzt, 125-150 cm

- Acer campestre — Feldahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Fagus silvatica — Rotbuche
- Ligustrum vulgare. Sp. — Liguster
- Taxus baccata — Eibe

Pflanzliste 4: Pflanzliste Kletterpflanzen (zur Mauer-/ Wandbegrünung): Mindestqualität: Soll, 3xv., 125-150 cm

Sel