

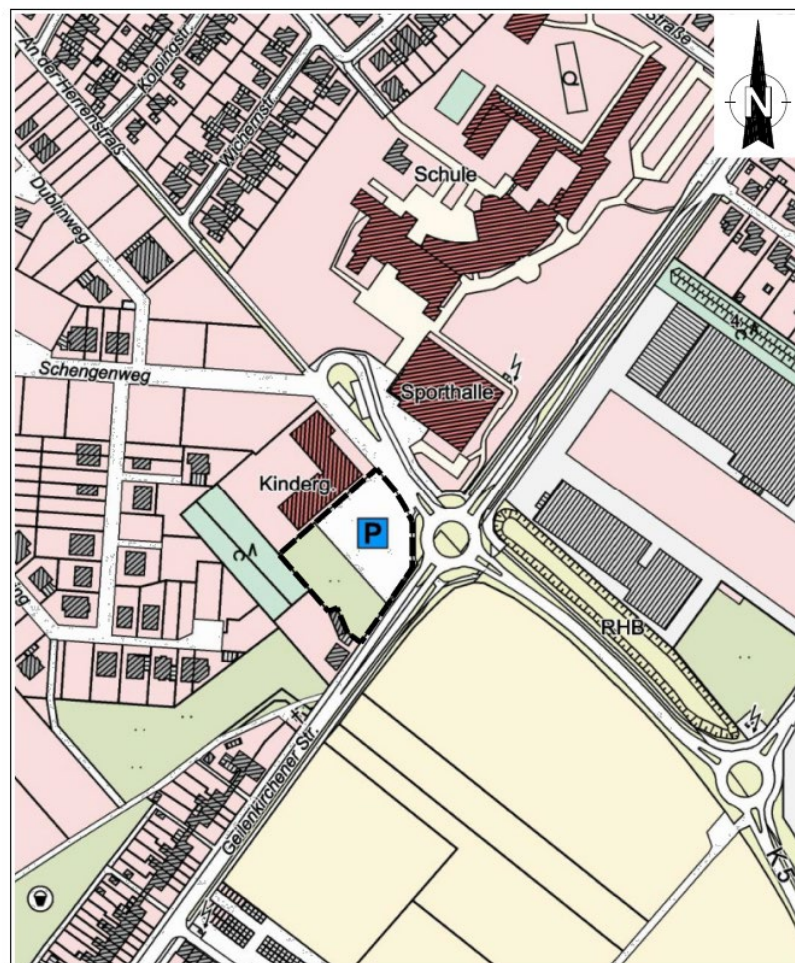
Stadt Herzogenrath



2. Änderung Bebauungsplan III/31 „An der Herrenstraß“

Textliche Festsetzungen

Stand: April 2025 – Entwurf



Stadt Herzogenrath

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache festgesetzt.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 19 BauNVO wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 BauNVO sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Weiterhin wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Rettungswache festgesetzt (siehe Planzeichnung).

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

4.1 Anlage eines Feldgehölzstreifens

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Feldgehölzfläche mit naturnaher, an natürliche Waldbestände angelehnte Ausprägung anzulegen. Die Feldgehölzfläche ist gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/31 „An der Herrenstraß“ in einer dreizonigen Stufung anzulegen: Kernzone, Strauchzone mit waldrandartiger Übergangsfunktion und Saumzone.

Gemäß der Schemaskizze im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist die Saumzone in einer Breite von 3,0 m gemessen ab äußerer Flächenbegrenzung, die Strauchzone daran anschließend in einer Breite von 5,0 m und der Rest der Fläche als Kernzone anzulegen.

Hierbei sind die unten aufgeführten Bäume, Sträucher sowie Krautschicht anzupflanzen. Außerdem sind vor allem an den Rändern die Anlage von Biotopergänzungsstrukturen wie Steinhaufen, Holzhaufen, Sitzpfosten Greifvögel o.ä. vorzusehen.

Folgende Gehölzzartenzusammensetzung für die Pflanzung ist zu beachten:

Kernzone - Bäume 1. Ordnung:

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>

Übergangs-/Strauchzone - Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Apfel	<i>Malus silvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Sträucher:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Ausführung des 3 m breiten Saumes sollte durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung erfolgen, z.B. mit der Mischung 08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum der Firma Rieger Hofmann oder gleichwertig.

4.2 Umgang mit Oberboden

Vor Baubeginn muss der Oberboden fachgerecht abgetragen, auf Mieten gelagert und später Vorort wieder eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden. Eine Verdichtung der angrenzenden Flächen ist zu vermeiden. Es gilt die DIN-Norm 19 731 und für Bodenarbeiten die DIN 18 915.

4.3 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Gemäß der Empfehlung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind als insektenfreundliche Leuchtmittel ausschließlich LED-Leuchtmittel im öffentlichen Raum und im Bereich privater Freiflächen zu verwenden.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Im Plangebiet ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_a = 65$ dB (A) einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01, Ziffer 7.1:

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

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$ 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} =$ 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$ 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} =$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Von dem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereich kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – beispielsweise bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes – die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch maßgeblichen Außenlärmpegel definiert („Öffnungsklausel“).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUO NRW

6. Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als flache oder bis 10° geneigte Dächer auszubilden. Auf mind. 90 % der Dachfläche ist eine Dachbegrünung vorzunehmen. Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von

15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Aussaat einer Gras-Kräuter- oder einer Sedum-Sprossenmischung zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Technische Aufbauten sind auf den Dachflächen zulässig, sofern diese zwingend dort errichtet werden müssen. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und allseitig und zusammenfassend durch Sichtschutz (z.B. Attika) abzuschirmen.

Bei der Ermittlung der zu begrünenden Dachflächen sind die Flächen für technische Aufbauten nicht zu berücksichtigen.

C. HINWEISE

1. Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

Der Planbereich befindet sich gemäß Informationen der Bezirksregierung Arnsberg in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

2. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18533 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

3. Entwässerung / Hausdrainagen / Keller mit wasserdichter Wanne

Gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zum Bebauungsplan III/31 dürfen dauerhafte Hausdrainagen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit Abdichtung nach DIN 18533-1 planen und ausführen).

In der Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan III/31 des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Aachen, wird ausgeführt: Nach DIN 18533-1 gilt für nicht dranierte Bauwerke die Wassereinwirkungsklasse W2-E. DIN 18533 regelt die Abdichtung von Bauwerken mit bituminösen Stoffen (ehemals DIN 18195).

Zudem weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 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.

5. Kampfmittel

Eine Testsondierung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), ergab keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Dennoch ist weiterhin nicht auszuschließen, dass noch 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.

6. Erdbebenzone / Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse C-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.

In der Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Aachen, wird die Baugrundklasse C-T angegeben.

7. Thermische Nutzung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

8. Starkregenereignisse

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugegefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein.

9. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, 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.

Werden Kräne zur Baumaßnahme benötigt, die eine Höhe von 30 Metern überschreiten, sind diese beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter lufabw1d@bundeswehr.org oder unter 02203-908-3625 anzuzeigen.