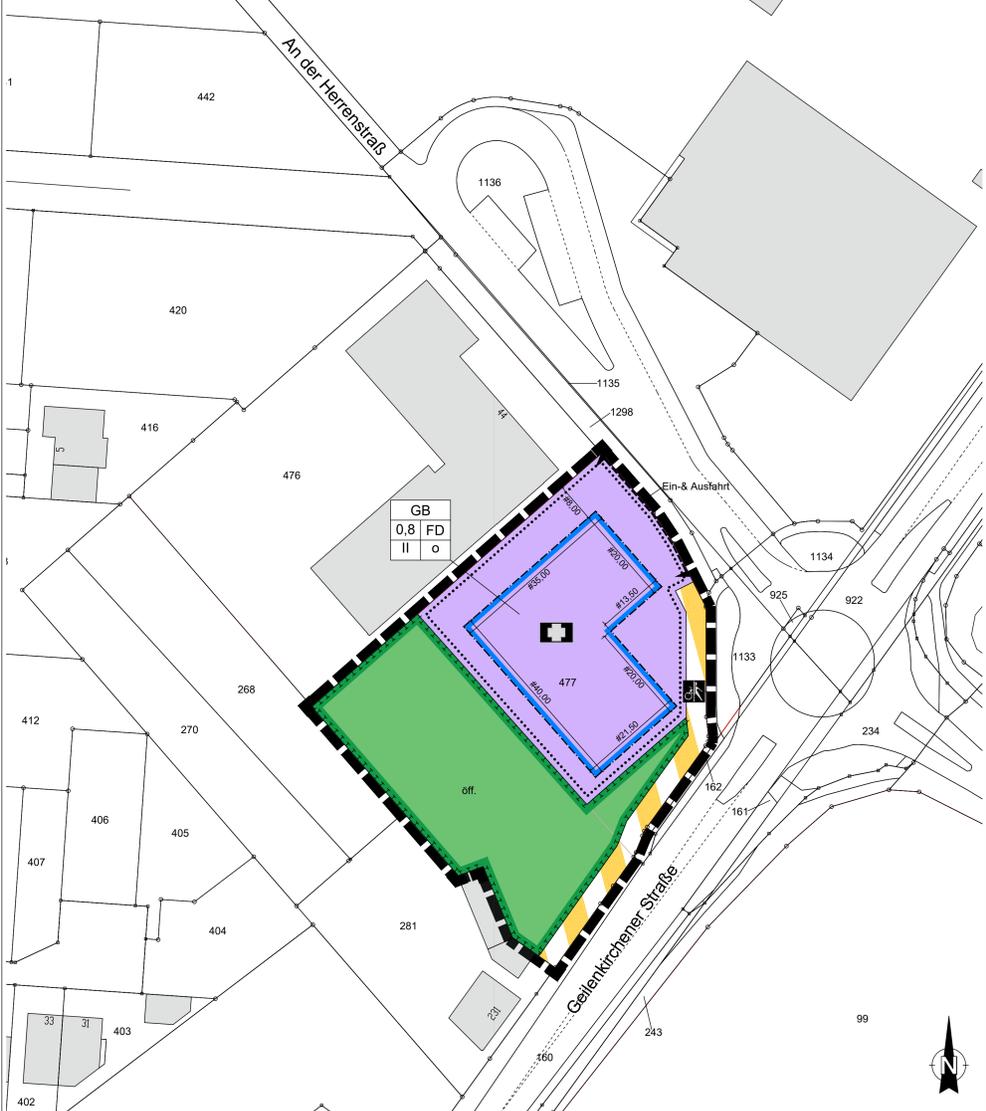


Teil A



Teil B

STADT HERZOGENRATH
Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans III/31 „An der Herrenstraße“

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 angelehnter Ausprägung anzulegen. Die Feldgehölzfläche ist gemäß Landschaftspflegefachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. III/31 „An der Herrenstraße“ in einer dreistöckigen Schichtung anzulegen: Kernzone, Strauchzone mit waldbanartiger Übergangsfunktion und Saumzone. Gemäß der Schemaskizze im Landschaftspflegefachbeitrag 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 Biotopergängerstrukturen wie Steinhaufen, Holzhaufen, Sitzflossen Greifvogel o.ä. vorzusehen. Folgende Gehölzartenzusammensetzung für die Pflanzung ist zu beachten:

Kernzone - Bäume 1. Ordnung:

Buche Fagus sylvatica, Spitzahorn Acer platanoides, Bergahorn Acer pseudo-platanus, Stiel-Eiche Quercus robur, Trauben-Eiche Quercus petraea

Übergangs-/Strauchzone - Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn Acer campestre, Hainbuche Carpinus betulus, Apfel Malus silvestris, Zitterpappel Populus tremula, Vogelkirsche Prunus avium

Sträucher:

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

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

4.2 Umgang mit Oberboden

Vor Baubeginn muss der Oberboden fachgerecht abgetragen, auf Meteln 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 Landschaftspflegefachbeitrages sind als insektenfreundliche Leuchtmittel ausschließlich LED-Leuchtmittel im öffentlichen Raum und im Bereich privater Freizeitanlagen 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 LAeq = 65 dB (A) einzuhalten. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ext 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 = LAeq - KRaumart

Dabei ist:

- KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

LAeq = 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, Unterrichts- und Ähnliches.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ durch die Bekanntmachung vom ... als Satzung am ... in Kraft getreten. Die Vervielfältigung mit Entzug der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023, Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023, Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 03.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den ...

Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am ... beschlossen, den Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ öffentlich auszulegen. Der Beschluss zur Öffentlicht bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ 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 ausgelegt. 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 Herzogenrath hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ durch die Bekanntmachung vom ... als Satzung am ... in Kraft getreten. Die Vervielfältigung mit Entzug der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Bebauungsplan III/31 - 2. Änderung „An der Herrenstraße“ durch die Bekanntmachung vom ... als Satzung am ... in Kraft getreten. Die Vervielfältigung mit Entzug der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Dr. Benjamin Fadavian (Bürgermeister)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 66 BAUNO NRW

6. Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als flache oder bis 10° geneigte Dächer auszubilden. Auf mind. 90 % der Dachfläche ist eine Dachbegrenzung vorzunehmen. Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrenzung hat durch Aussaat einer Gras-Krauter- oder einer Sedum-Sprossensmischung 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 abweisig und zusammenfassend durch Sichtschutz (z.B. Altkä) abzuschirmen. Bei der Ermittlung der zu begründenden Dachflächen sind die Flächen für technische Aufbauten nicht zu berücksichtigen.

C. HINWEISE

1. Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

Der Plangebiet befindet sich gemäß Informationen der Bezirksregierung Arnsberg in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigen Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Untersenkungen, 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 Abstandsmaßnahmen 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 Grundungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserhältnisse geplant und ausgeführt werden (keine Kellerkassette vorsetzen 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 drainierte Bauwerke die Wassereintragsklasse 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 Befunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehrfhofstraße 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 Bombenblindgängen 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 Polizeistelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgreich Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundergriffe 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 solcher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebenzonen“ zu berücksichtigen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149-2005 und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. In der Baugrunduntersuchung des Büros für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Dipl.-Geol. Michael Eckardt, Aachen, wird die Baugrunderklasse 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. Starkereignisse

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradientenleitpunkte in Kombination mit überstaugefähigen Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäuden sollten ca. 10 - 20 cm über Straßeniveau 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 Klärung zu Baumaßnahmen benötigt, die eine Höhe von 30 Metern überschreiten, sind diese beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter info@bawuew.de oder unter 02203-909-3025 anzugeben.

Planzeichenerläuterung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90)

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



3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (GB, 0,8, FD, II, o) and Beschreibung (Grundflächenzahl (GRZ), Dachform, Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche, Anzahl der Vollgeschosse, Bauweise)

2. 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 Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf



Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbindung Rettungswache

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



4.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Rad- und Gehweg



6.4. Einfahrtsbereich



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



9. Öffentliche Grünflächen



5. 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)



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



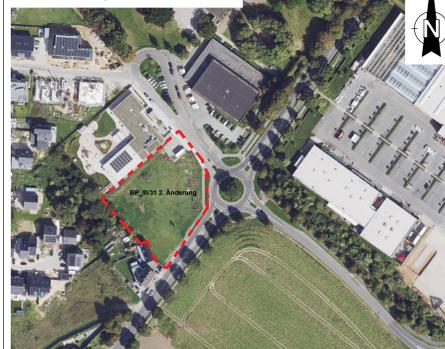
6. Sonstige Planzeichen



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

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans III/31 „An der Herrenstraße“ bleiben unberührt und sind Bestandteil der 2. Änderung.

Übersichtsplan M 1:10.000



Stadt Herzogenrath

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



Stadt Herzogenrath Amt 61- Abt.61.1 Stadtplanung

Stand: April 2025 Entwurf