TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung gemäss § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäss BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gemäss § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit max. 2 Vollgeschossen für die bebaubaren Flächen der Blöcke D, E und F festgesetzt. Die GRZ beträgt maximal 0.4.
Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude mit 2 festgesetzt.

3.0 Nebenanlagen gemäss § 14 (1) BauNVO
Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig gem. § 23 (5) Satz 2 zulässig.

4.0 Stellplätze oder Garagen gemäss § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Einzel- und Doppelstellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür im Plan mit Ga ausgewiesenen Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den hierfür im Plan mit St ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den hierfür im Plan mit Ga ausgewiesenen Flächen zugelassen.
Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz erforderlich. Zusätzlich sind insgesamt 20 Besucherstellplätze nachzuweisen.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen gemäss § 86 (4) BauO NW
Die Gebäude sind bezüglich ihrer wesentlichen Gestaltungsmerkmale wie Dachneigung, Material, Farbe etc. aufeinander abzustimmen.

Dachflächen
Die Dachflächen sind als Pult- oder Satteldächer vorzusehen, für untergeordnete Teilflächen eines Gebäudes oder Garages sind auch Flachdächer zulässig.
Für geneigte Dachflächen sind rote bzw. rotbraune Dachziegel sowie Grasdächer zugelassen.
Die Fassadengestaltung der Baublöcke D, E und F ist im wesentlichen einheitlich vorzunehmen. In diesem Rahmen sind Holz-, Putz- und Ziegelverkleidungen zulässig.

6.0 Höhenlage baulicher Anlagen gemäss § 9 (2) BauGB
Gebäudehöhen sind als Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für die Einfamilienhäuser beträgt die Traufhöhe 6,10 m, die Firsthöhe beträgt 10,00 m. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie im Bereich dieses Baugrundstückes. Die Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.
Die Höhenlage der privaten Erschließungen ist in Abstimmung mit der Stadt festzulegen.

Hinweis:
Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut festgelegt. Als Firsthöhe (FH) wird die Höhenlage der oberen Begrenzungskante, also der äußere Schnittpunkte der beiden Dachschenkel festgelegt.

7.0 Maßnahmen zur Verminderung oder Vermeidung von Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft bzw. deren Kompensation
Die nachfolgenden Festsetzungen sind dem geänderten Grünordnungsplan vom 01. Dezember 1998 zum Vorhaben- und Erschließungsplan, 1. Änderung entnommen.
Die nachfolgenden Festsetzungen über den o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Festsetzungen sind in der Anlage zur Satzung über den o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Dieser Grünordnungsplan ist Anlage zur Satzung über den o.g. Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Festsetzungen sind in dem zugehörigen Maßnahmen- und Gestaltungsplan Blatt-Nr. 201- 3 räumlich festgelegt.

7.1 Erhaltung von Gehölzen gemäss § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Die folgenden Gehölze dürfen von den Baumaßnahmen nicht berührt werden und müssen erhalten bleiben (Nennung gemäß Bestandskarte Nr. 201- 1 und Beschreibung in Kap. 5.5 des Grünordnungsplanes vom 28.11.1996) :

1	Birke	22	Kiefer	38	Birke
2	Birke	23	Haselnuß	39	Kirsche
3	Birke	24	Kirsche	40	Birke
4	Birke	25	Walnuß	41	Birke
5	Ligusterhecke	26	Pflaume	42	Birke
6	Salweide	29	Salweide	52	Kirsche
7	Salweide	30	Jap. Zierkirsche	53	Holunder
8	Birke	31	Fichte	54	Salweide
9	Birke	32	Pflaume	55	Birke
14	Bergahorn	36	Kirsche		
21	Kirsche	37	Birke		

Zum Schutz vor beteiligten Bestrichtigungen der zu erhaltenden Gehölze getroen Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchgeführt werden. Weiterhin müssen die RAS LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung) und ZTV Baumpflege (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsicherung, 1993) beachtet werden.

7.2 Begrünung und Ausgestaltung von Stellplätzen gemäß § 9 (1) Nr. 11 und 25 a BauGB
Alle ebenerdigen Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Behindertenstellplätze, um hier die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.
Für jeweils 6 PKW-Stellplätze der Gemeinschaftsstellplätze ist hierzu ein Baum innerhalb der Gemeinschaftsgrünflächen zu pflanzen. Ebenso ist für jeweils sechs Stellplätze auf den Grundstücken der Blöcke D bis F jeweils ein Laubbaum dieser Pflanzliste vorzusehen. Die in den Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes eingezeichneten Gehölze sind nachrichtlich aufgeführt

Pflanzliste 1, Gehölze an Stellplätzen (Hochstamm, 3 x verpflanz, mit -, Mindestpflanzgröße StU 18-20)

ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
CORYLUS COLURNA	Baumhasel
FYRUS CALLERYANA 'CHANTICLEER'	Chinesische Wildbirne
ROBINIA PSEUDOACACIA 'MONOPHYLLA'	Einblättrige Robinie
SORBUS ARIA 'MAGNIFICA'	Mehlbeere
SORBUS INTERMEDIA	Schwedische Mehlbeere

7.3 Gestaltung der Gemeinschaftsgrünflächen gemäss § 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB
Versiegelungen sind mit Ausnahme von Zufahrten zu technischen Einrichtungen nicht zulässig. Auf den im Maßnahmen- und Gestaltungsplan Blatt 201-3 des Grünordnungsplanes als Gemeinschaftsgrünflächen gekennzeichneten Flächen sind zum Ausgleich für negative Eingriffe als Gemeinschaftsgrünflächen mindestens 15% der Flächen als Gehölzen zu bepflanzen. Zusätzlich sind geeignete bodendeckenden Begrünung, Rasen oder Wiesen zu bedecken. Dabei sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden, weitere heimische Arten sind zugelassen.

Pflanzliste 2 (Gehölze für die Gemeinschaftsgrünflächen)

Bäume (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit-, StU 18-20)

ACER CAMPESTRE	Feldahorn
ACER PLATANOIDES	Spitzahorn
ACER PSEUDOPLATANUS	Bergahorn
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
PRUNUS AVIUM	Vogelkirsche
QUERCUS ROBUR	Stieleiche
QUERCUS PETRAEA	Traubeneiche
SORBUS AUCUPARIA	Eberesche

Sträucher und Heister (Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanz, Höhe 100-150, Pflanzabstand 1,00 x 1,20 m im Verband)

ACER CAMPESTRE	Feldahorn
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
CORNUS MAS	Kornelkirsche
CORNUS SANGUINEA	Blutharriegel
CRATAEGUS MONOGYNA	Eingriffliger Weißdorn
CRATAEGUS LAEVIGATA	Zweigriffliger Weißdorn
CRATAEGUS EUROPAEUS	Europäisches Pfaffenhütchen
EUONYMUS EUROPAEUS	Liguster
LIGUSTRUM VULGARE	Heckenkirsche
LONICERA XYLOSTEUM	Wildapfel
MALUS SYLVESTRIS	Schwarze Johannisbeere
RIBES NIGRUM	Hundsrose
ROSA CANINA	Weinrose
ROSA RUBIGINOSA	Eberesche
SORBUS AUCUPARIA	Eibe
TAXUS BACCATA	Wolliger Schneeball
VIBURNUM LANTANA (trockener Bereich)	Gewöhnlicher Schneeball
VIBURNUM OPULUS (feuchter Bereich)	

7.6 Bindungen für Heckenpflanzungen gemäss § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Als Abgrenzung der privaten Gärten zueinander und gegenüber den Gemeinschaftsgrünflächen sind einreihige Heckenpflanzungen durchzuführen. Ausgenommen hiervon bleiben die Vorgartenbereiche und die Abgrenzungen gegenüber dem Lärmschutzwall sowie den Stellplätzen (s. Pkt. 7.2). Die Hecken müssen an vorhandene Gehölze angepaßt werden.
Die Höhen der Hecken dürfen max. 180 cm betragen. Dazu sind Gehölze der Pflanzliste 2, (Gehölze für die Gemeinschaftsgrünflächen, Teil Sträucher und Heister) zu verwenden. Die Pflanzung ist nach naturnahen Kriterien zu unterhalten, die Mindestpflanzgröße beträgt 2 x verpflanzt, Höhe 100-150.

7.7 entfällt für den Geltungsbereich der 2. Änderung.

7.8 Oberflächenentwässerung gemäss § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB
Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser muß innerhalb der Fläche des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Das Wasser von Straßen, Wegen und Plätzen ist über Flächen, flache Mulden, Rigolen oder Sickerschächte zu versickern. Die Dachwässer können in offenen, flachen Gräben den jeweiligen Versickerungsanlagen zugeleitet werden.

7.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Der Ausgleich der zu erwartenden plastischen Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.833 Punkten gemäß Grünordnungsplan, 1. Änderung vom 01. Dezember 1998 (siehe Anlage 3a) erfolgt auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Herzogenrath, Flur 17, Flurstücke 163 und 166. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt durchgeführt. Die Kosten hierfür trägt die LEG.

8.0 Lärmschutzmaßnahmen
Die nachfolgenden Festsetzungen sind Ergebnis des geänderten Schallschutzgutachtens durch das Ing.- Büro Lärmkontor GmbH aus Herzogenrath vom 23. November 1998. Dieses Schallschutzgutachten ist Anlage zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

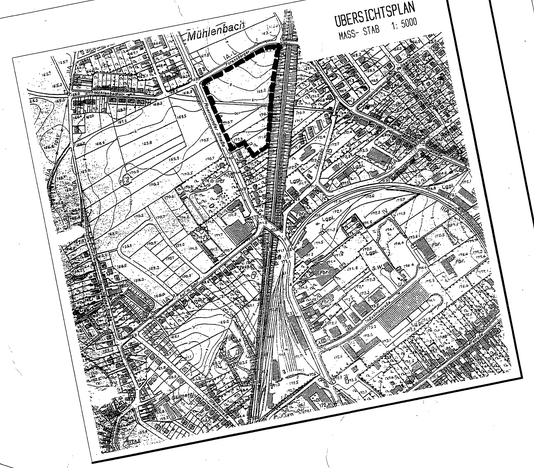
8.1 Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung sind folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:
- entlang der Roermonder Straße ein Lärmschutzwall der Höhe 3 m
  Die Höhe ist hier als Mindesthöhe festgesetzt. Höhenbezug hierfür ist der Fahrbahnrand der Roermonder Straße.
- entlang der Bahnlinie eine Lärmschutzwand der Höhe 2 m
  Die Höhe von 2 m ist als Mindesthöhe festgesetzt. Sie bezieht sich auf die Oberkante der Festigungslandes entlang der Bahnböschung.

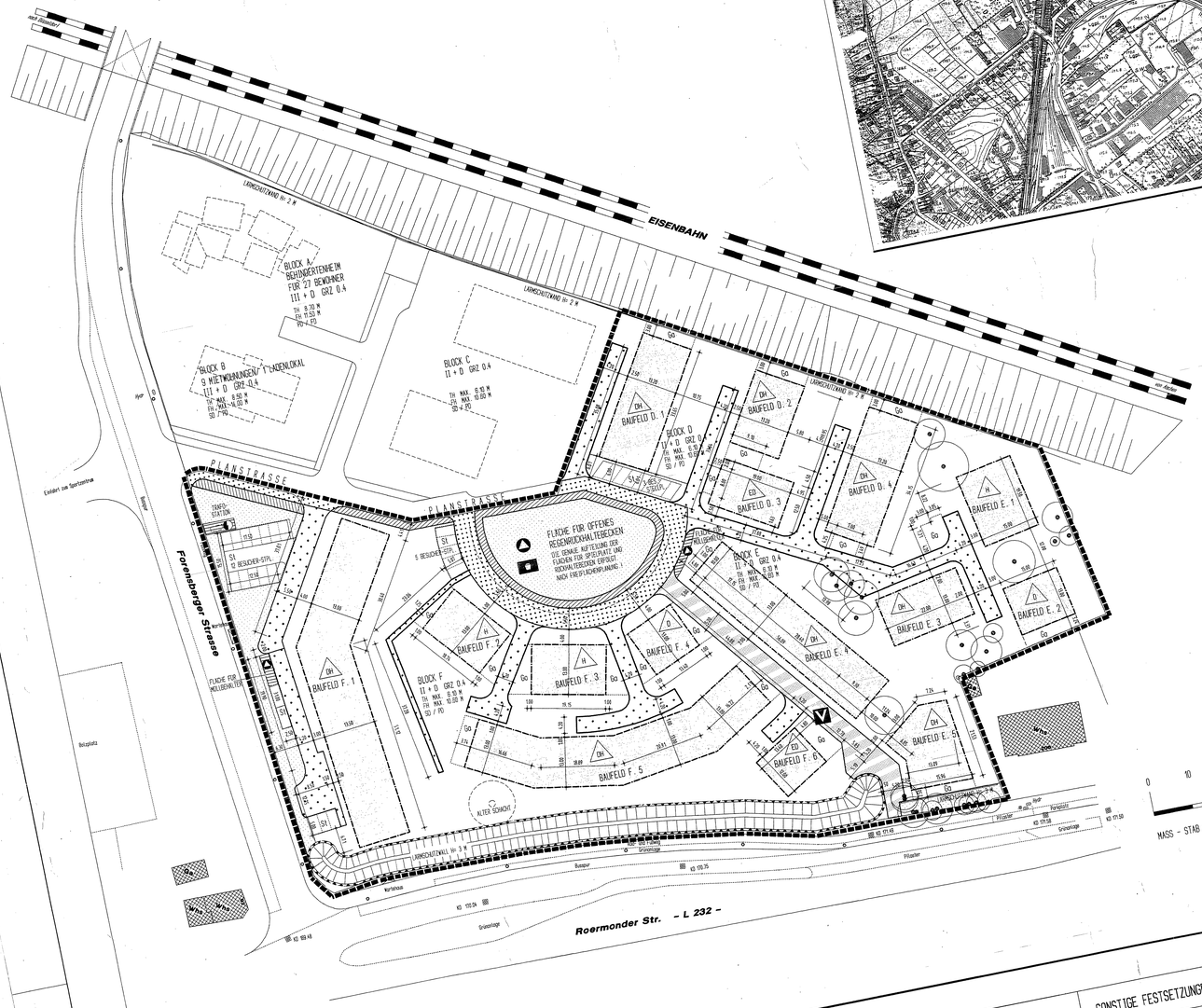
8.2 Darüber hinaus sind für folgende Anforderungen an den passiven Schallschutzes zu erfüllen
Im einzelnen sind die Fassaden der einzelnen Baublöcke den folgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen:

Baublock	Geschoß	Bereich	Lärmpegelbereich
D	EG	gesamte Fläche	II
	EG	30 m breiter Streifen zur Roermonderstraße	II
E		restliche Fläche	III
	EG	15 m breiter Streifen zur Roermonderstraße	III
F		30 m breiter Streifen zur Forensbergerstraße	II
		restliche Fläche	II
D	ab 1. OG	10 m breiter Streifen zur Bahn	III
		restliche Fläche	IV
E	ab 1. OG	20 m breiter Streifen zur Roermonderstraße	IV
		restliche Fläche	III
F	ab 1. OG	15 m breiter Streifen zur Roermonderstraße	III
		restliche Fläche	IV

Für die Lärmpegelbereiche sind in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung gem DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Nov. 1989) folgende resultierende Schalldämmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Mittelungspegel $L_{m,e}$ (dB (A)	erforderliche Schalldämmaße erf. $R'_{w,ges}$
I	50 bis 55	30
	56 bis 60	30
II	61 bis 65	35
III	66 bis 70	40
IV	71 bis 75	45
V	76 bis 80	50
VI		





KARTENUNTERLAGE

Planunterlage der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde in Übereinstimmung mit den amtlichen Katasterunterlagen

Herzogenrath, den 12.12.2000

Dipl.-Ing. Bauassessor
Rotsch-Ingried

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf und Bearbeitung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgten durch die

LEG

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 13. 04. 2000 gemäß §2(1) BauGB beschlossen, die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes II/2 aufzustellen.

Herzogenrath, den 13.04.2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag

BAUWEISE/BAUGRENZE § 9 Abs.1 Nr 2 BauGB

BAUGRENZEN, BEBAUBARE FLÄCHEN MIT ANGABE DER STANDORTBEREICHE DER ZU ERHALTENDEN BÄUME, MIT BAUFELD- BEZEICHNUNG

BAUWEISE
(a) ABSTUFBARKEIT VON EINZEL- BZ. DOPPELHÄUSERN (E) UND/ ODER HAUSGRUPPEN (H), HGB Z.B. NUR DOPPELHÄUSER

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat in der Sitzung vom 20. 06. 2000 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan II/ 2 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes II/ 2 hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2000 bis einschließlich 29.09.2000 offengelegen.

Herzogenrath, den 02.10.2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag

VERKEHRSFLÄCHEN VERSORGUNGSFLÄCHEN § 9 Abs.1 Nr 11 BauGB

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gem. § 10 BauGB durch den Rat der Stadt am 12.12.2000 als Satzung beschlossen worden.

Herzogenrath, den 12.12.2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag

SONSTIGE FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 Nr.4, 12, 14, 15, 22, 24,25 BauGB

St Ga FLÄCHEN FÜR SAMMELSTELLPLÄTZE FLÄCHEN FÜR GARAGEN

ÖFFENTL. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN TEILW. MIT ZWECKBESTIMMUNG Z.B. SPIELPLATZ, BLN, RR,- BECKEN

FLÄCHE FÜR DEN LÄRMSCHUTZWALL

LÄRMSCHUTZWAND

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VE - PLANES

ERHALTUNG: BÄUME

SPIELANLAGEN

VERSICKERUNGSMULDEN/ - RIGOLEN DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN

FLÄCHEN FÜR DIE MÜLL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (RÜCKHALTUNG)

FLÄCHEN FÜR DIE ELEKTRO- VERSORGUNG

TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHÖHE
PD	PULTDACH
SD	SATTELDACH
FD	FLACHDACH

RECHTSGRUNDLAGE
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 1. Januar 1998.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Änderung vom 22. April 1993.

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 1. März 2000 .

Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist am 19.12.2000 zu jedermann Einsicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in Kraft.

Herzogenrath, den 19.12.2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag

SONSTIGE KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAHNANLAGEN

Stadt Herzogenrath

2. ÄNDERUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan II/ 2
Roermonder-/ Forensberger Straße, Stadt Herzogenrath

Gemarkung: Kohlscheid
Flur 13
Parzellen 1778, 1779 und 2691

STAND : 7/ 2000

TB 1539 - 1693 / PS 20