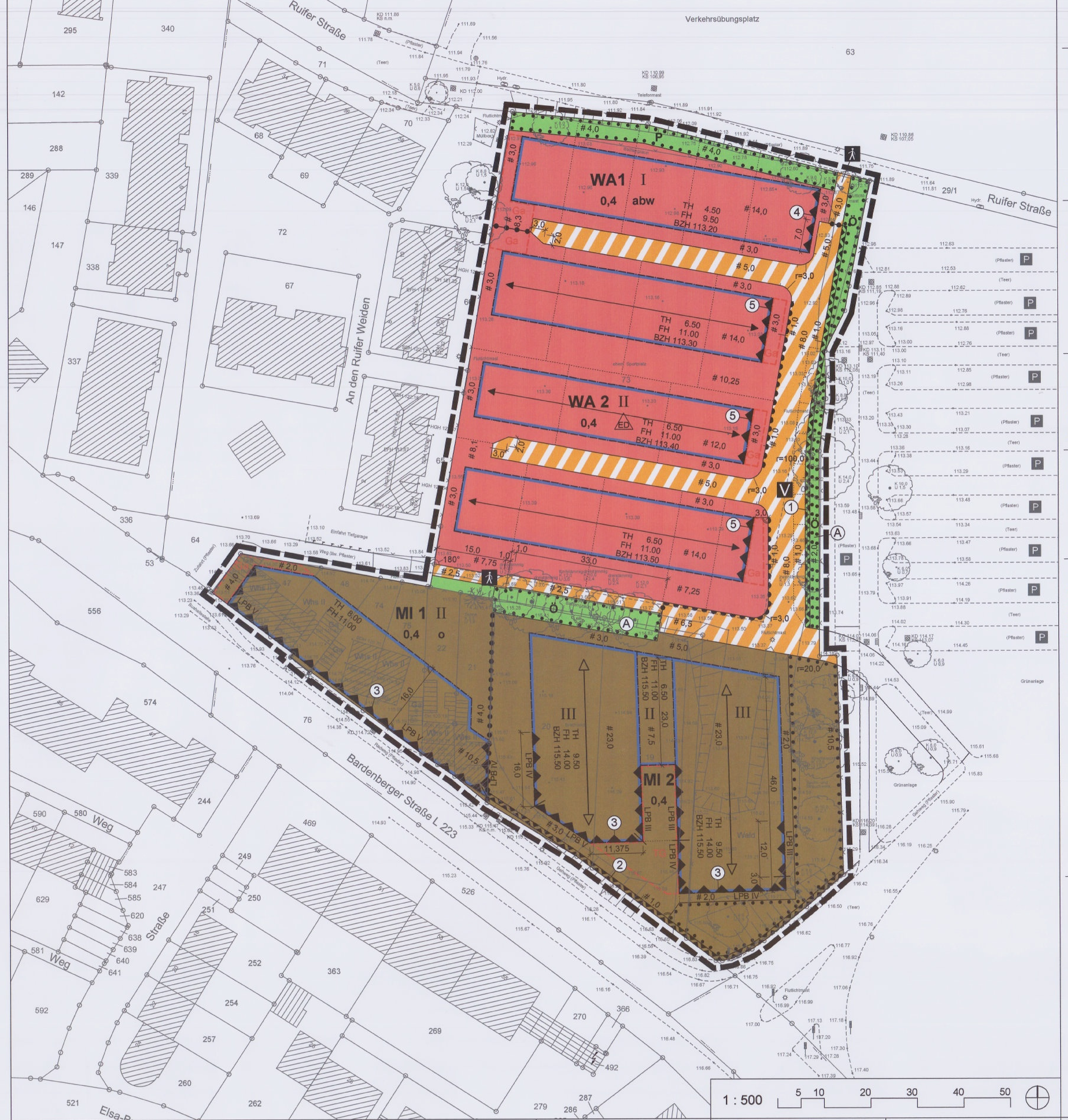
Stadt Herzogenrath

2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße"

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 4, 6 der BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH 4.50 — Maximale Höhe der Traufe in Metern über Bezugshöhe (BZH)
- FH 9.50 — Maximale Höhe des Firstes in Metern über Bezugshöhe (BZH)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 und §§ 22, 23 der BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- abw — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen)
- Baugrenze

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

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- ö — Öffentliche Grünfläche
- P — Private Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Ⓐ — siehe textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
- TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- LPB III | LPB IV — Abgrenzung von Bereichen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche
- ①-⑤ — Kennzeichnung der zu treffenden Vorkehrungen (siehe textl. Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Maße der Nutzung
- Vorschlag Parzellierung
- Stellung baulicher Anlagen
- Firstrichtung

Bestand

- 28 — Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Parzellengrenzen Bestand
- 2042 — Flurstücksnummern

Rechtsgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die folgende nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

Die maximalen Höhen der Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO entsprechend Einschrieb in den Baufenstern über dem jeweils angegebenen Bezugspunkt (BZH) festgesetzt.
Innerhalb der WA 1 und WA 2 wird eine Fußbodenoberkante des Erdgeschosses von maximal 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.
Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen und dem Bezugspunkt.
Innerhalb des MI 1 beziehen sich die Höhenangaben auf den Bezugspunkt, der im Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten oder vorhandenen Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Mittelachse Doppelhaus) mit der Grenze der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche liegt. Die Höhe des Bezugspunktes ist durch Interpolation angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.
Bei Flachdächern innerhalb des WA 2 und des MI 1 darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 1,00 m überschreiten. Oberhalb der Traufhöhe darf ein Staffelgeschoss gemäß Definition der BauO NRW realisiert werden.

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des WA 1 kann gemäß festgesetzter abweichender Bauweise (abw) mit Einzelhäusern entweder mit einseitiger Grenzbebauung jeweils an der östlichen Grundstücksgrenze ohne eigenen Grenzabstand oder mit Grenzabstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze können zusätzlich in dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachter seitlicher Verlängerung errichtet werden.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind alle bestehenden Gehölze, insbesondere bei Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Kronenrückschnitte, insbesondere zur Gewährleistung der Sicherheit sind zulässig und von einem Fachunternehmen auszuführen. Rückschnitte und Fällungen, die im Rahmen der Errichtung der Lärmschutzwände notwendig werden, sind ebenfalls zulässig.
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und DIN 18916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau Pflanzen und Pflanzarbeiten', die Baumkontrollrichtlinie, die ZTV Baumpflege und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltung RAS LG Abschnitt 4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten und einzuhalten.
In den Verkehrsflächen, die unmittelbar an die mit A gekennzeichneten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern grenzen, sind im Kronentraufbereich von Bäumen Stellplätze und Flächen für Fußwege wassergebunden auszuführen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 3,0 m über der Straßenoberfläche der Bardenberger Straße und der Parkplatzzufahrt bzw. über der befestigten Oberfläche des unmittelbar angrenzenden Parkplatzes anzulegen. Die Lärmschutzwände müssen nachweislich eine Schalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen. Zwischen- und Endpfosten dürfen nicht unmittelbar vor Stämmen großkroniger Bäume errichtet werden. Die mit 2 gekennzeichnete Lärmschutzwand ist straßenseitig zu begrünen.

Innerhalb des mit 3 gekennzeichneten Bereiches für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Außenbauteile der Fassaden in den Obergeschossen derart herzustellen, dass das resultierende Schalldämmmaß für den jeweils angegebenen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 eingehalten wird. Aufenthaltsräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

Lärmpegelbereich	erf. R'w,res dB Wohnräume etc.	erf. R'w,res dB Büros etc.
III	≥ 35	≥ 30
IV	≥ 40	≥ 35
V	≥ 45	≥ 40

Innerhalb des mit 4 gekennzeichneten Bereichs für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in allen Geschossen nur zwangsbelüftete Fenster zulässig.

Innerhalb des mit 5 gekennzeichneten Bereichs für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind in den Obergeschossen nur zwangsbelüftete Fenster zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NRW)

1. Dächer

1.1 Innerhalb des WA 2 und des MI 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen.

1.2 Innerhalb des WA 1 und des MI 2 sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachgauben, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten sind nur über maximal 50 % der Dachfläche je Dachseite, gemessen jeweils auf der Dachoberfläche, zulässig. Dachaufbauten müssen sich von sämtlichen Kanten, Graten und anderen Begrenzungen der Dachoberfläche absetzen.

1.4 Die Dacheindeckung geneigter Dächer hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

2. Doppelhäuser

Dachneigungen und Materialien der Dacheindeckung und der Außenwände sind bei Doppelhaushälften identisch auszubilden. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

3. Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 als standorttypische einheimische Heckenpflanzungen oder als Zäune in Verbindung mit Hecken vorzunehmen. Dabei sind folgende Straucharten zu verwenden:

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyracantha div.	Feuerdorn-Arten
Prunus spinosa	Schlehe

C Hinweise

1. 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.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und der geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland zur DIN 4149 in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

3. Stellplätze

Im Rahmen des Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mindestens 2 private Stellplätze pro Wohneinheit innerhalb der WA 1 und WA 2 nachzuweisen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist einer Regenwasserrückhaltung nördlich des Plangebietes zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann generell in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

5. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über verliehenen Bergwerksfeldern. Durch den Grubenwasseranstieg sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Begründung

A PLANUNGSVORGABEN

1. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes I/24 „Ruifer Straße" wurde am 08.07.1996 rechtskräftig. Der ursprüngliche Bebauungsplan I/24 sah im Geltungsbereich der 1. Änderung u.a. das Schulzentrum mit maximal vier Vollgeschossen vor. Gemäß 1. Änderung wurden nunmehr im Bereich der „Ruifer Weiden" und im Bereich des Sportplatzes Allgemeine Wohngebiete, entlang der Bardenberger Straße Mischgebiete festgesetzt. Im Parallelverfahren wurde die 27. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Bardenberger Straße / Ruifer Straße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt und am 03.06.1996 öffentlich bekannt gemacht.
Im Bereich der „Ruifer Weiden" wurde in der Folgezeit eine hochwertige Wohnanlage mit insgesamt 95 Wohneinheiten realisiert, die durch das damalige Ministerium Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen öffentlich gefördert wurde. Der angrenzende Sportplatz wurde weiterhin zu Sportzwecken genutzt.
Mit dem Ziel, den Sportplatz zu veräußern, hat der Umwelt- und Planungsausschuss am 14.09.2010 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Damit sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen, die in Teilbereichen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechen, angepasst bzw. geändert werden. Insbesondere für die Neubebauung entlang der Bardenberger Straße konnte aufgrund der Straßenrandlage und der Notwendigkeit der rückwärtigen Erschließung bisher kein Vorhabenträger gefunden werden.
Es ist beabsichtigt, die 2. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Außerdem wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es liegen ebenso keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen. Weiterhin gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 ist bis auf die nicht einbezogene Fläche der Ruifer Straße im Norden identisch mit dem östlichen Teilbereich der 1. Änderung, mit der seinerzeit die Sportplatzfläche überplant wurde und der südlich angrenzenden Fläche bis zur Bardenberger Straße. Das Gebiet wird im Norden durch die Wegeverlängerung der Ruifer Straße, im Osten durch den Parkplatz des Schulzentrums, im Süden durch die Bardenberger Straße und im Westen durch das Wohngebiet „An den Ruifer Weiden" begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Herzogenrath und umfasst die Flurstücke 19-22, 47, 48 und 73-75, Flur 10. Die genauen Grenzen des ca. 1,4 ha großen Plangebietes sind zeichnerisch festgesetzt und dem Rechtsplan zu entnehmen.

3. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes I/24 als 27. FNP-Änderung geändert und stellt im Bereich des heutigen Sportplatzes Wohnbauflächen und im südlichen Teilbereich gemischte Bauflächen dar. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

B SITUATION

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine sehr gute und attraktive Lage innerhalb des Gebietes der Stadt Herzogenrath aus. Das Stadtzentrum befindet sich nordwestlich in ca. 500 m Entfernung. Somit sind die wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, soziale Infrastruktur) optimal fußläufig erreichbar. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich das Naherholungsgebiet Broichbachtal an. Im Osten grenzt das Plangebiet an das örtliche Schulzentrum.
Über die Bardenberger Straße (L 223) und die Schütz-von-Rode-Straße ist eine sehr gute Verknüpfung sowohl mit den innerörtlichen als auch dem überörtlichen Verkehrsnetz gewährleistet.
Über die Bardenberger Straße, Erkensstraße und die Schütz-von-Rode-Straße ist das Plangebiet gut durch den öffentlichen Verkehr mit einer hohen Busfrequenz erschlossen. Der Bahnhof Herzogenrath ist ebenfalls mit dem Fahrrad oder zu Fuß schnell erreichbar.
Die Sportplatzfläche besteht heute aus der eigentlichen Platzfläche und einer südöstlich anhängenden Fläche, die teilweise für die Leichtathletik genutzt wurde. Die Randbereiche der Flächen zeichnen sich insbesondere im Norden, Süden und Osten durch Baum- und Buschbestand aus. Die südlich angrenzenden Flurstücke 19 und 20 stellen sich als Wiesenflächen ohne Gehölzbestände dar. Die Bestandsbebauung innerhalb des südwestlichen Teilbereiches besteht aus zweigeschossigen Doppelhäusern und einer Hausgruppe aus drei Häusern. Alle Gebäude stehen traufständig zur Bardenberger Straße. Der Weg zwischen der Bestandsbebauung und dem Wohngebiet „An den Ruifer Weiden" und dessen informeller Verlängerung entlang der südlichen Grenze des Sportplatzes wird intensiv als Schulweg genutzt.
Das westlich angrenzende Wohngebiet „An den Ruifer Weiden" wurde in den neunziger Jahren entsprechend den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes I/24 realisiert. Dabei handelt es sich um eine teilweise dreigeschossige hofartige Wohnanlage aus insgesamt sechs Gebäuden mit Krüppelwalmdächern und einer markanten Dachlandschaft. Die westlich der Wohnanlage gelegenen Gehölzbestände wurden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten. Die östlich der Wohnanlage vorgelagerte Hecke wurde gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes I/24 angepflanzt. Südlich der Bardenberger Straße befindet sich eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung in geschlossener Bauweise und traufständiger Stellung zur Bardenberger Straße. Im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung schließen sich zweigeschossige Hausgruppen an.
Im Osten grenzt das Plangebiet an den Parkplatz des Schulzentrums Herzogenrath mit insgesamt ca. 390 Stellplätzen. Da in der Aula des Schulzentrums häufiger Veranstaltungen stattfinden, wird der Parkplatz auch abends genutzt. Insbesondere bei großen Vereinsveranstaltungen wie Karneval ist davon auszugehen, dass der Parkplatz nicht nur zur Schulzeit sondern auch abends voll ausgelastet ist. Hier ist vor allem die Zeit nach 22.00 Uhr unter Lärmgesichtspunkten kritisch zu überprüfen. Eine weitere Lärmquelle ist die unmittelbar südlich angrenzende Bardenberger Straße mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 16.000 Kfz / 24 h und der Einmündungsbereich der Parkplatzzufahrt.

C PLANUNGSZIELE

Die anhaltende Nachfrage nach individuell bebaubaren Baugrundstücken innerhalb der Stadt Herzogenrath insbesondere für den Einfamilienhausbau erfordert die Ausweisung von Wohnbauflächen, die in Größe und Standard den momentanen Ansprüchen in wirtschaftlicher, sozialer und energetischer Hinsicht entsprechen. Dabei ist gerade für junge Familien die Eigentumsbildung in der Stadt Herzogenrath aufgrund der zentrumsnahen und kindgerechten Lage des Plangebietes sehr attraktiv. Der Standort besitzt jedoch nicht nur aufgrund seiner guten infrastrukturellen Lage innerhalb des Stadtgebietes, sondern auch aufgrund seiner grüngeprägten Ausgangssituation eine hohe Wohnqualität.

Aufgrund des demographischen Wandels der Bevölkerungsentwicklung soll ein monostrukturelles Wohngebiet vermieden und eine Durchmischung der Generationen angestrebt werden. So sollen innerhalb des Plangebietes bungalowartige Einfamilienhäuser auf kleinem Grundstück für ältere Ehepaare oder Singles mit direkter Wegeverbindung zum Naherholungsgebiet angeboten werden. Des Weiteren sind generationsübergreifende Wohnformen, Seniorenwohnen, betreutes Wohnen o.ä. innerhalb einer kompakten Anlage im Süden des Plangebietes denkbar.

Durch die Aufgabe der Sportplatzfunktion bietet sich die Chance, heute mindergenutzte Flächen einer adäquaten Wohnnutzung zuzuführen. Durch die Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Entwicklungsdruck auf den Außenbereich reduziert. Die Entwicklung bedarfsgerechter Grundstücke in zentraler Lage stärkt den Siedlungsschwerpunkt der Stadt Herzogenrath und stellt langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicher. Die allgemeine Struktur des Ortszentrums wird somit durch das Planvorhaben stabilisiert. Durch die Verlagerung der heutigen Sportplatzfunktion werden Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch den Spielbetrieb und den daraus resultierenden Kfz-Verkehr in dem westlich angrenzenden Wohngebiet aufgehoben.

D STÄDTEBAULICHE PLANUNG

1. Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines attraktiven Baugebietes mit einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Dabei soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse entstehen. So soll im nördlichen Abschnitt ein Wohngebiet vorrangig für einzeln stehende Einfamilienhäuser geschaffen werden. Im südlichen Teilbereich soll im Übergang zur Bestandsbebauung südlich der Bardenberger Straße mehrgeschossiges Wohnen in unterschiedlichen Wohnformen, aber auch mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht werden. In allen Teilbereichen werden die Gehölzbestände größtenteils in das städtebauliche Konzept eingebunden und planungsrechtlich gesichert. Dadurch soll eine deutliche Abgrenzung zum Parkplatz des Schulzentrums und ein fließender Übergang zum nördlich angrenzenden Naherholungsgebiet geschaffen werden.

Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung ruhiger Wohnlagen und einer entsprechenden Erschließung in Form einer einseitigen Verästelung. Dadurch werden Durchgangsverkehre vermieden und auch nicht verkehrliche Nutzungen des Straßenraumes wie Kinderspielen ermöglicht. Das Plangebiet soll an die heutige Parkplatzzufahrt an der Bardenberger Straße angehängt und am südlichen Rand des heutigen Sportplatzes in das Plangebiet geführt werden. Die Erschließungsstraße verläuft parallel zur östlichen Plangebietsgrenze. In die Erschließungsstraße münden insgesamt drei West-Ost geführte Stichstraßen ohne eigene Wendeanlagen. Durch Fußwege am nördlichen Ende der Erschließungsstraße und in westlicher Verlängerung der 1. Stichstraße wird das Plangebiet fußläufig mit dem bestehenden Wegenetz verknüpft. Durch die Lage der Erschließung können angrenzende Flächen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, um damit den weitest gehenden Erhalt des Baumbestandes zu gewährleisten. Zur Unterstützung des grüngeprägten Charakters sind innerhalb der Wohngebiete entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Heckenpflanzungen vorzusehen, wenn Abgrenzungen vorgenommen werden. Dem Ziel ruhiger Wohnlagen dienen neben einer entsprechenden Erschließung aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, die sowohl zur Bardenberger Straße als auch zum Parkplatz des Schulzentrums hin notwendig werden. Dabei soll die zur Bardenberger Straße hin vorgesehene Lärmschutzwand aufgrund ihrer prädestinierten Lage im städtebaulichen Zusammenhang in einem hochwertigen Standard mit straßenseitiger Begrünung ausgeführt werden.

Die festgesetzte Anordnung der Baufenster innerhalb der Wohngebiete dient dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Grundstücke und durch die geplante Gebäudestellung für den überwiegenden Teil der zukünftigen Gebäude sichergestellt, dass sie gartenseitig Südost bis Südwest orientiert sind.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Ziel, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert.
Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich vermieden.

2.1.2 Mischgebiet

Der südliche Teil des Plangebietes wird entsprechend den Festsetzungen innerhalb der 1. Änderung als Mischgebiet festgesetzt. Damit sollen im Übergang zum Wohngebiet und entsprechend der Lage an der Bardenberger Straße mischgebietsverträgliche Nutzungen zugelassen werden. Die allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die Gesamtstruktur des Plangebietes einfügen würden. Des Weiteren werden aufgrund der dem Plangebiet benachbarten Wohnbebauung Vergnügungsstätten sowohl allgemein als auch ausnahmsweise ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Damit wird sowohl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete als auch in den Mischgebieten ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung ermöglicht und gleichzeitig eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung vermieden. Gleichzeitig lässt die identische Grundflächenzahl eine weitestgehend homogene Dichte innerhalb des Plangebietes erwarten. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell bis zu 50 % zugelassen.

2.2.2 Vollgeschosse

Für das MI 1 und das WA 2 wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dabei entspricht die normierte Geschossigkeit innerhalb des MI 1 dem Bestand. Die Zweigeschossigkeit erlaubt den zukünftigen Bauherren eine größere Flexibilität in der Grundrissgestaltung und bildet aufgrund der Möglichkeit einer kompakteren Bauweise energetisch Vorteile. Die im Bereich des MI 2 festgesetzte maximale Dreigeschossigkeit schafft einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen der zweigeschossigen Bebauung innerhalb des MI 1 und der viergeschossigen Bebauung auf der Südseite der Bardenberger Straße. Aufgrund der vorgegebenen Stellung der baulichen Anlage sind sowohl zur Bardenberger Straße als auch zum nördlich gelegenen Wohngebiet jeweils nur die Kopfbauten der zukünftigen hofartigen Bebauung wirksam.

Für das am Nordrand des Plangebietes gelegene WA 1 wird lediglich eine Eingeschossigkeit festgesetzt, um aufgrund der hier möglichen abweichenden Bauweise in Form einer einseitigen Grenzbebauung eine homogene Bebauung mit möglichst geringer Verschattungswirkung zu erzielen. Zusätzlich leitet die eingeschossige Bebauung in den Naturraum des nördlich angrenzenden Naherholungsgebietes über.

2.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Zusätzlich werden analog zur Festsetzung der Geschossigkeiten die Höhen der baulichen Anlagen beschränkt und innerhalb der einzelnen Baugebiete einheitlich festgesetzt. Damit soll für die jeweiligen Baugebiete eine in sich homogene Bebauung unter Berücksichtigung eines angemessenen Spielraums gewährleistet werden. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf Bezugshöhen, die für die Baugebiete unterschiedlich definiert werden. Während für das MI 1 die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen unmittelbar an der Grenze des Baugrundstückes in der Mittelachse der Gebäude als Bezugshöhe gilt, wird für die WA 1, WA 2 und das MI für die einzelnen Baufenster jeweils eine einheitliche Bezugshöhe festgesetzt. Da für das WA 1 und MI 2 auch Flachdächer zugelassen werden, wird zusätzlich normiert, wie die Trauf- und Firsthöhenregelung für Flachdächer anzuwenden ist.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der zukünftigen Zeilenbebauung zu gewährleisten, wird innerhalb der WA 1 und WA 2 zusätzlich die maximale Höhe der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss festgesetzt.

2.2.4 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und einer entsprechenden Einwohnerzahl wird innerhalb der WA 1 und WA 2 die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer nicht gewollten Verdichtung werden durch diese Festsetzung Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfes vermieden und die Verkehrsflächen auch für spielende Kinder nutzbar gemacht. Mit der Festsetzung von zwei Wohneinheiten soll entsprechend der demographischen Entwicklung und aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit einer fußläufigen Erreichbarkeit vieler Infrastruktureinrichtungen ermöglicht werden, dass beispielsweise ein Elternteil eine separate kleine Wohnung innerhalb eines Einfamilienhauses beziehen kann.

2.3 Bauweise

Gemäß dem Ziel, insgesamt ein attraktives und aufgelockertes Wohngebiet zu schaffen, wird für das WA 2 und damit für den größten Teilbereich des WA-Gebietes eine offene Bauweise festgesetzt, die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird. Für den Bereich des WA 1 wird eine abweichende Bauweise normiert, um hier auf kleineren Grundstücken eine hinreichend große eingeschossige Bebauung für ältere Ehepaare, Singles und auch Senioren zu ermöglichen. Mit der abweichenden Bauweise wird eine einseitige, jeweils östlich gelegene Grenzbebauung ohne eigenen Grenzabstand zugelassen. Für das MI 1 wird entsprechend der Bestandsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das MI 2 wird der gemäß § 22 BauNVO mögliche Verzicht auf eine Festsetzung der Bauweise in Anspruch genommen. Damit wird einerseits die Sonderstellung der zukünftigen Anlage im Bereich der Bardenberger Straße verdeutlicht, andererseits dem zukünftigen Bauherrn eine möglichst große Flexibilität in der Gebäude- und Grundrissgestaltung gewährleistet. Die Lage auf dem Grundstück und das Maß der Nutzung werden durch die entsprechenden Festsetzungen hinreichend bestimmt.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird mit Baugrenzen umfahren und durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Die Baufenster werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 in einem einheitlichen Abstand von 3,00 m zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Flächen beträgt hier vorrangig 14,00 m. Lediglich das mittlere Baufenster innerhalb des WA 2 wird auf 12,00 m Tiefe reduziert, weil hier aufgrund der voraussichtlich geringen Grundstückstiefe davon auszugehen ist, dass die Hausgärten jeweils westlich der Gebäude angeordnet werden. Die überbaubaren Flächen werden auf der Ostseite derart abgegrenzt, dass zwischen überbaubarer Fläche und seitlich angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche neben einer eventuellen Garage oder Stellplatz und deren Zufahrten eine Anpflanzung mit Hecken erfolgen kann. Durch die festgesetzten Baufenster wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild zu den Verkehrsflächen sichergestellt. Durch die strenge West-Ost-Ausrichtung aller Baufenster innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird die Möglichkeit der passiven und der aktiven Sonnenenergienutzung gewährleistet.
Innerhalb des MI 1 wird entsprechend dem Bestand die Baugrenze unmittelbar entlang der Verkehrsfläche der Bardenberger Straße platziert. Die festgesetzten Tiefen der überbaubaren Flächen schützen den Bestand und ermöglichen in einem gewissen Rahmen Erweiterungen und Umbauten.
Innerhalb des MI 2 werden die überbaubaren Flächen in der Mitte des Gebietes orientiert, um am östlichen und südöstlichen Rand des MI 2 den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen. Des Weiteren wird dadurch entlang der Bardenberger Straße die Realisierung einer Lärmschutzwand ermöglicht. Das Baufenster wird zweihüftig ausgebildet und unterschiedlichen Geschossigkeiten zugeordnet. Dadurch wird gewährleistet, dass die zukünftige Anlage in Nord-Süd-Richtung erstellt wird und zum nördlichen Wohngebiet jeweils die schmalere Kopfseite orientiert ist. Die Tiefe der überbaubaren Flächen ermöglicht auch hier eine große Flexibilität innerhalb der Gebäude- und Grundrissgestaltung.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die verträgliche Einbindung in die stadträumliche Struktur soll über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sichergestellt und durch örtliche Bauvorschriften ergänzt werden. Dabei dienen die örtlichen Bauvorschriften insbesondere dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen. Die Homogenität soll dabei vorrangig über die weithin sichtbare Dachform hergestellt werden. So werden für das WA 2 und das MI 1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-45° zugelassen. Zusätzlich wird innerhalb der WA 2 eine traufständige Lage der Gebäude festgesetzt. Dachaufbauten werden in ihrer Gesamtlänge begrenzt, um eine möglichst homogene und ruhige Dachlandschaft zu erzeugen.

Innerhalb des WA 1 und des MI 2 werden neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen. Innerhalb des WA 1 wird damit dem Ziel Rechnung getragen, hier eingeschossige und ebenerdige Gebäude für Senioren errichten zu können. Innerhalb des MI 2 wird durch die Zulassung von Flachdächern der Sonderstellung der zukünftigen hofartigen Anlage im städtebaulichen Zusammenhang entsprochen. Diese Sonderstellung wird durch eine abweichende Dachform unterstrichen.

Um unterschiedlich gestaltete Doppelhaushälften zu vermeiden, werden einheitliche Dachneigungen, Materialien der Dacheindeckung und der Außenwände festgesetzt.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen und zur Unterstützung des grüngeprägten Charakters sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen als Heckenpflanzungen vorzunehmen, die auch in Verbindung mit Zäunen realisiert werden können.

4. Erschließung

4.1 Fließender KfZ-Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 erfolgt wie in der 1. Änderung unabhängig vom Bereich „An den Ruifer Weiden" über den bestehenden Knoten Bardenberger Straße / Zufahrt Schulzentrum. Die Erschließung verläuft entlang der östlichen Plangebietsgrenze und verästelt sich kammartig in drei Stichstraßen. Die Erschließungsstraße wird im Norden als Fuß- und Radweg bis zur Verlängerung der Ruifer Straße weitergeführt. Ebenso wird die südliche Stichstraße als Fuß- und Radweg Richtung Westen verlängert, um diese Verbindung wie bereits heute weiterhin als Schulweg nutzen zu können. Die Erschließungsstraße ist in einer Mindestbreite von 8,00 m vorgesehen, wobei sich die Straße im mittleren Abschnitt geringfügig aufweitet. Die Stichstraßen weisen jeweils eine Breite von 5,00 m bzw. 6,50 m auf. Wendemöglichkeiten bestehen jeweils im Bereich der Einmündung der drei Stichstraßen und auf den eigenen Grundstücken.
Zur Sicherstellung einheitlicher Grundstückszufahrten in einzelnen Straßensequenzen werden abschnittsweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung ist für die gesamte Verkehrsfläche ein Ausbau als Mischfläche vorgesehen.

4.2 Ruhender Kfz-Verkehr

Öffentliche Parkplätze für das Allgemeine Wohngebiet sind auf der Ostseite der Erschließungsstraße vorgesehen. Hier können insgesamt 9 öffentliche Parkplätze angelegt werden, so dass bei ca. 17 Einfamilienhäusern der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,5 Stellplätzen pro Haus liegt. Aufgrund der Lage der Parkplätze im Kronen-traufbereich angrenzender Bäume sind diese in wassergebundener Decke auszuführen. Die Besucherparkplätze für das MI 2 sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.

Die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Garagen sowie überdachte und nicht überdachte Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen. Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Garagen vorrangig in den seitlichen Verlängerungen der überbaubaren Flächen zu realisieren.
Zusätzlich können Stellplätze in dem Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachter seitlicher Verlängerung erstellt werden. Im Rahmen des Stellplatznachweises sind gemäß städtebaulichem Vertrag mindestens zwei private Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Dabei werden Zufahrten zu Garagen und zu Carports nicht als Stellplatz anerkannt.

Innerhalb des MI 2 sind die notwendigen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb einer Tiefgarage zu realisieren. Die Zufahrt zur Tiefgarage kann dabei nur von der südlichen Stichstraße aus erfolgen.

4.3 Entwässerung

Gemäß Planeinschrieb war im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes I/24 das Niederschlagswasser durch dezentrale Maßnahmen zurückzuhalten, bis wirkungsvolle flächendeckende Maßnahmen zum Hochwasserschutz an der Wurm realisiert sind. Deshalb wurde im Bereich der Bebauung „An den Ruifer Weiden" eine entsprechende Rückhaltung umgesetzt. Im Bereich der 2. Änderung soll das Niederschlagswasser einer Regenrückhaltung nördlich des Plangebietes im Bereich des ehemaligen Verkehrsübungsplatzes mit einem Überlauf zum nördlich angrenzenden See zugeführt werden. Eine entsprechende Leitungsverlegung soll unterhalb des nördlichen Fuß- und Radweges erfolgen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatzanlage ist lediglich für den Teilbereich des MI 2 der § 51a Landeswassergesetz anzuwenden.

4.4 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser kann der städtischen Kanalisation im Bereich der Bardenberger Straße und der Ruifer Straße zugeführt werden. Bezüglich der Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann das Plangebiet in die vorhandenen Versorgungsnetze eingebunden werden.

5. Spielplatzflächen

Die für das Baugebiet notwendigen Spielplatzflächen sollen nördlich des Plangebietes auf Flächen des ehemaligen Verkehrsübungsplatzes realisiert werden. Bei der Bemessung der Spielplatzgröße ist zu berücksichtigen, dass durch das angrenzende Naherholungsgebiet bereits vielfältige Spielmöglichkeiten und eine große Erlebnisvielfalt vorhanden sind. Die für die Realisierung des Spielplatzes notwendige Vereinbarung wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages zwischen Erschließungsträger und Stadt Herzogenrath getroffen.

E UMWELTBELANGE

1. Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund des teilweise hochwertigen Baumbestandes und um den daraus resultierenden grüngeprägten Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden nördlich, östlich und südlich der Allgemeinen Wohngebiete streifenartige Flächen als Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 850 m² festgesetzt. Der auf diesen Flächen vorhandene Gehölzbestand wird durch die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der östliche und südöstliche Bereich des MI 2 wird ebenfalls zur Erhaltung des Grünbestandes als unselbständige Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB normiert.
Die vorgenannten Bereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Notwendige Kronenrückschnitte sind von einem Fachunternehmen auszuführen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten und einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zu errichtenden Lärmschutzwand Rückschnitte und auch einzelne Fällungen notwendig werden können. Allein die Entscheidung für Lärmschutzwände anstelle von Lärmschutzwällen bewirkt, dass der größtmögliche Teil des Gehölzbestandes erhalten werden kann.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und somit als zulässig. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist somit nicht erforderlich.

3. Artenschutz

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde überprüft, ob von der geplanten Flächeninanspruchnahme der 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 schützenswerte, planungsrelevante Arten betroffen sind und gegebenenfalls Präventionsmaßnahmen erforderlich sein können. Innerhalb des Bereiches der 2. Änderung befinden sich keine registrierten Biotop- bzw. Biotopverbundflächen. Ferner ist die Fläche nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes. Gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro Dipl. Biol. S. Kreutz; Alsdorf, 06. Dezember 2012 konnte während einer Ortsbegehung ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht ermittelt werden. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich nordwestlich ein Bergahorn mit einem Horst. Hier ist eine weitere Kontrolle auf einen potentiellen Besatz Ende Mai / Anfang Juni während der Vegetationsperiode durchzuführen. Wird hier eine Fortpflanzungsstätte festgestellt, so ist eine Beeinträchtigung durch die Bauarbeiten und durch die spätere Nutzung nicht auszuschließen. Bei Feststellung einer entsprechenden Stätte ist der potentielle Verlust durch das Anbringen von drei Kunsthorsten in einem Umkreis von ca. 500 m um das Eingriffsgebiet zu kompensieren. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von brütenden Vogelarten ist die Fällung bzw. der Rückschnitt der Gehölze in den Monaten Oktober bis Februar vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
Die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages mit dem Erschließungsträger vertraglich geregelt. Zur Förderung der potentiell beeinträchtigten Arten und der Vogelwelt allgemein werden stark bedornte Pflanzenarten in die Pflanzliste aufgenommen.

4. Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz
Die überplanten Flächen unterliegen nicht dem Altlastenverdacht. Im Rahmen der Erschließung ist zu überprüfen, welche Materialien seinerzeit zur Nivellierung des Sportplatzgeländes eingebracht wurden. Das heutige Oberflächenmaterial des Sportplatzes ist entweder vollständig zu entfernen oder aber im Straßenunterbau zu verwenden.

Wasserschutz
Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet soll in das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Herzogenrath erfolgen. Da jedoch das HRB derzeit nicht die Anforderungen an einen 50-jährlichen Hochwasserschutz erfüllt, ist eine Umgestaltung des HRB erforderlich. Gemäß Aussage des Wasserverbandes Eifel-Rur wird das neue Baugebiet "Ruifer Straße" bei der Neuerstellung des Niederschlagsabwasser-Modells Wurm berücksichtigt, sodass in der 2. Jahreshälfte 2013 eine Aussage zur Erfordernis einer Drosselung der Einleitung möglich ist.
In diesem Zusammenhang bestehen derzeit vom Wasserverband Eifel-Rur aus wassermengenmäßiger Sicht keine Bedenken gegen die Entwässerungsplanung, wenn die erforderliche Einleiterlaubnis auf ein Jahr befristet und Platz für eine eventuelle spätere Rückhaltung freigehalten wird. Diese Fläche steht in unmittelbarer Nähe des neuen Baugebietes zur Verfügung und kann bei einer eventuellen Forderung einer Rückhaltungnachträglich und kurzfristig hergestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen generell in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden kann.

5. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 wurde vom Büro Lärmkontor GmbH, Herzogenrath, am 05.12.2012 ein Schallschutzgutachten vorgelegt. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Bardenberger Straße L 223, des Parkplatzlärms der angrenzenden Stellplatzanlage und des Sportlärms der Sportanlage des Schulzentrums auf das geplante Wohngebiet und auf das geplante Mischgebiet geprüft. Das Gutachten stellt fest, dass zum Schutz gegen den Straßenverkehrslärm an der Grundstücksgrenze zur Bardenberger Straße eine 3,00 m hohe Schallschutzeinrichtung errichtet werden muss. Damit wird im Erdgeschoss und im Freibereich im Bereich der Bebauung zur Bardenberger Straße die Grenze der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) nicht überschritten. Für die oberen Geschosse sind sekundäre Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Lärmpegelbereichen 3-5 zuzuordnen sind.

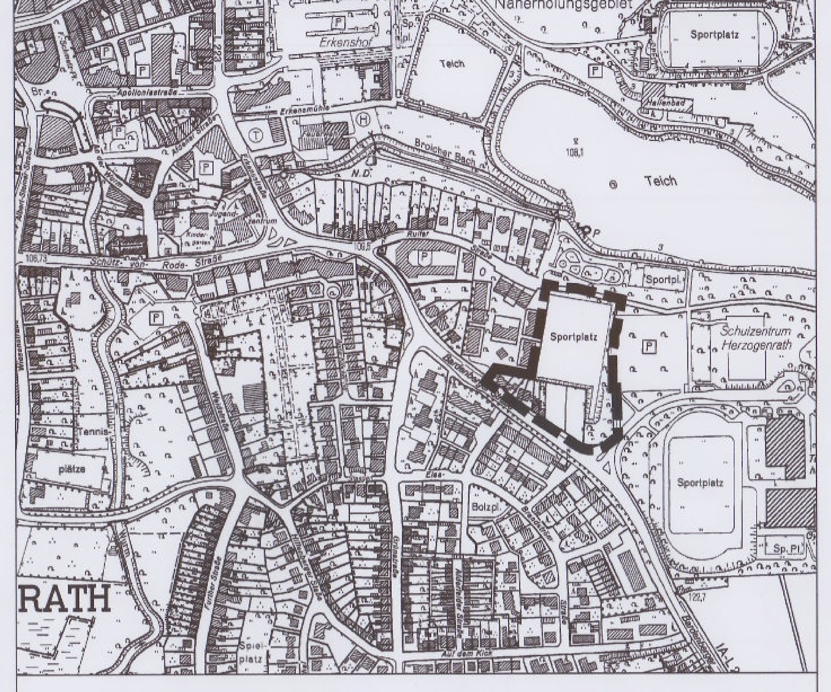
Um die Geräuschimmissionen des Parkplatzlärms des Schulzentrums von der westlich gelegenen Wohnbebauung abzuschirmen, ist ebenfalls eine Schallschutzeinrichtung der Höhe 3,00 m notwendig, um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Erdgeschossbereich einhalten zu können. Für die angrenzenden Obergeschosse wird festgesetzt, dass innerhalb des gekennzeichneten Bereiches nur zwangsbelüftete Fenster zulässig sind. Diese Festsetzung gilt aufgrund der fehlenden Lärmschutzwand auch für den gekennzeichneten Bereich des Erdgeschosses im WA 1. Den Bauherren bleibt es unbenommen, in den kritischen Bereichen die sensiblen Wohnräume der lärmabgewandten Seite der Häuser zuzuordnen.

F HINWEISE

Auftretende archäologische Bodenfunde sind gemäß dem Schutz und der Pflege der Denkmäler der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T liegt.
Zukünftige Bauherren werden darauf hingewiesen, dass im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Bauantrages oder der Bauanzeige mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen sind.
Es erfolgt der Hinweis, dass das anfallende Niederschlagswasser einer Regenrückhaltung nördlich des Plangebietes zugeführt und von hier aus gedrosselt weitergeleitet wird.
Das Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet oberhalb verliehener Bergwerksfelder liegt und dass durch den Grubenwasseranstieg Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind.

G FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	14.188 m²	100,0 %
Bauflächen	11.690 m²	82,4 %
- Mischgebiet MI 1 (Bestand)	1.602 m²	
- Mischgebiet MI 2	4.188 m²	
- Allgemeine Wohngebiete	5.900 m²	
Verkehrsflächen	1.661 m²	11,7 %
Grünflächen	837 m²	5,9 %
- Private Grünfläche	286 m²	
- Öffentliche Grünfläche	551 m²	
Mögliche Haus- und Wohneinheiten		47 WE
- Allgemeines Wohngebiet: 15 EH und 2 DHH		17 WE
- Mischgebiet: 5 MFH à 6 WE		30 WE



Übersichtsplan 1 : 5000

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des den Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße" beschlossen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13a BauGB. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 19.02.2013

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 29.11.2012 hat der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße" gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.01.2013 bis einschließlich 18.02.2013 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Schreiben vom 09.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Herzogenrath, den 19.02.2013

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 14.03.2013 hat der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.04.2013 bis einschließlich 02.05.2013 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der verkürzten öffentlichen Auslegung wurden am 10.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 17.05.2013

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den 17.05.2013

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 (3) BauGB ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße" durch Bekanntmachung vom 22.05.2013 als Satzung am 23.05.2013 in Kraft getreten.

Herzogenrath, den 24.05.2013

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage dieses Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, Stand 2012, angefertigt wurde und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

gez.: ....
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Best, 0126

Alsdorf, den 10. JULI 2013

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

Stadt Herzogenrath

2. Änderung des Bebauungsplanes I/24 "Ruifer Straße"

Gemarkung: Herzogenrath
Flur: 10

Rechtskraft: 23.05.2013

RAUM PLAN
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen
Fon 0241 73389
raumplan@t-online.de