TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Planbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 3 Vollgeschossen für die bebaubaren Flächen der Blöcke A, B und C und 2 Vollgeschossen für die übrigen Bauflächen festgesetzt.
Die GRZ beträgt für alle bebaubaren Flächen 0.4.

3.0 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.0 Sammelanlagen für Stellplätze oder Garagen

Sammelanlagen für Stellplätze oder Garagen sind nur auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

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 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 vorzusehen. In diesem Rahmen sind Holz-, Putz- und Ziegelverkleidungen zulässig.

6.0 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2)

Gebäudehöhen sind als Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie im Bereich dieses Baugrundstückes. Die Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

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.
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

Die folgenden Gehölze dürfen von den Baumaßnahmen nicht berührt werden und müssen erhalten bleiben (Numerierung 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 baubedingten Beeinträchtigungen der zu erhaltenden Gehölze müssen 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 Baumsanierung, 1993) beachtet werden.

7.2 Begrünung und Ausgestaltung von Stellplätzen

Alle ebenerdigen Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen auszuführen. Ausgenommen hiervon sind die Behindertenstellplätze, um hier die Benutzbarkeit zu gewährleisten.
Für jeweils 6 PKW-Stellplätze der Gemeinschaftsstellplätze ist innerhalb der Gemeinschaftsgrünflächen ein Baum der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Ebenso ist für jeweils sechs Stellplätze auf den Grundstücken der Blöcke A bis C jeweils ein Laubbaum dieser Pflanzliste vorzusehen. Die in dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplanes eingezeichneten Gehölze sind nachrichtlich aufgeführt

Pflanzliste 1, Gehölze an Stellplätzen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB., Mindestpflanzgröße StU 18-20)

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

Zur Einfassung der Stellplätze in den Bereichen A, B und C sind Heckenpflanzungen an den Stellplätzen vorzunehmen.

7.3 Gestaltung der Gemeinschaftsgrünflächen

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 wegfallende Gehölze 8 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens 15% der Flächen mit Gehölzen zu bepflanzen. Flächen ohne Gehölzpflanzungen sind mit einer geeigneten bodendeckenden Bepflanzung, Rasen oder Wiese 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, mB., 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 verpflanzt, Höhe 100-150, Pflanzabstand 1,00 x 1,20 m im Verband)

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

7.4 Gestaltung des Lärmschutzwalls

Bei der Gestaltung und Unterhaltung des Lärmschutzwalls ist der Grundsatz der Naturnähe zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung des Lärmschutzwalls sind heimische Gehölze der Pflanzliste 2 (Gehölze für die Gemeinschaftsgrünflächen) zu verwenden. Weitere heimische Arten sind zugelassen.

7.5 Gestaltung von Privatgärten

In den Privatgärten der Blöcke D bis F mit einer nicht überbauten Grundstücksfläche von mehr als 100 Quadratmetern ist jeweils ein Laubbaum 2. Größenordnung oder ein Großstrauch der nachfolgenden Pflanzliste 3 oder ein Obstgehölz (als Halbstamm) zu pflanzen.

In den Blöcken A bis C ist für jeweils 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz der Pflanzliste 3 oder ein Obstgehölz (als Halbstamm) vorzusehen. Desweiteren sind in den Blöcken A bis C 15% der Freiflächen mit Gehölzen zu begrünen, dabei müssen 50% dieser Gehölze aus den Pflanzlisten 2 oder 3 stammen.

Ausgeschlossen ist in den Privatgärten die Verwendung von Nadelbäumen (insbesondere der Gattungen Lebensbaum (THUJA), Scheinzypresse (CHAMAECYPARIS), Tanne (ABIES) und Fichte(PICEA)) mit Ausnahme der Eibe (TAXUS BACCATA).
Versiegelungen in den Privatgärten sind nur für Wohnterrassen und Sitzplätze,Zugänge, Zufahrten und Fahrradabstellplätze sowie Kleingeräteschuppen zulässig.

Pflanzliste 3 (Gehölze für die Privatgärten): (Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB., StU 18-20)

ACER CAMPESTRE	Feldahorn
CARPINUS BETULUS	Hainbuche
PRUNUS AVIUM	Vogelkirsche
SORBUS AUCUPARIA	Eberesche

Großstrauch (Mindestpflanzgröße: Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 100-150)

AMELANCHIER OVALIS	Felsenbirne
BUDDLEIA ALTERNIFOLIA	Schmetterlingsstrauch
CORNUS MAS	Kornelkirsche
CORYLUS AVELLANA	Haselnuß
CRATAEGUS MONOGYNA	Eingriffliger Weißdorn
CRATAEGUS LAEVIGATA	Zweigriffliger Weißdorn
MALUS SYLVESTRIS	Wildapfel

7.6 Bindungen für Heckenpflanzungen

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 Fassadenbegrünung in den Blöcken A bis C

Die nicht verglasten Fassadenflächen in den Blöcken A bis C sind fachgerecht und dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen, sodaß nach 5 Jahren wenigstens 10% dieser Fassadenflächen bedeckt sind. Dazu sind Pflanzen der folgenden Artenliste zu verwenden :

Pflanzliste 5, Kletterpflanzen	Schattenlagen vertragend:
ARISTOLOCHIA MACROPHYLLA	Pfeifenwinde
LONICERA HENRYI	Immergrünes Geißblatt
EUONYMUS FORTUNEI-ARTEN	Immergrüne Kriechspindel
HEDERA HELIX	Efeu *
	Sonne bis Halbschatten vertragend:
ACTINIDIA ARGUTA	Gelber Strahlengriffel
ACTINIDIA KOLOMIKTA	Rosa Strahlengriffel
CLEMATIS VITALBA	Heimische Waldrebe
HYDRANGEA PETIOLARIS	Kletterhortensie *
LONICERA HECKROTTII	Feuergeißblatt
PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA 'ENGELMANNII'	Wilder Wein *
PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA 'VEITCHII'	Wilder Wein *
VITIS COIGNETIA	Scharlachwein
Sonnenlagen erforderlich:	
VITIS VINIFERA	Weinrebe
WISTERIA SINENSIS	Glyzinie
Kletterrosen	

Die Mindestpflanzgröße beträgt (mit Ausnahme der Kletterrosen): Solitär, 3 x verpflanzt, mB, 100-150.

7.8 Oberflächenentwässerung

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 zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 4.833 Punkten gemäß Grünordnungsplan, 1. Änderung vom 01. Dezember 1998 erfolgt auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Herzogenrath, Flur 17, Flurstücke 165 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 des Fertiggeländes 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
A, B	EG	gesamte Fläche	III
C, D	EG	gesamte Fläche	II
E	EG	30 m breiter Streifen zur Roermonderstraße restliche Fläche	III II
F	EG	15 m breiter Streifen zur Roermonderstraße 30 m breiter Streifen zur Forensbergerstraße restliche Fläche	III III II
A, B	ab 1. OG	gesamte Fläche	III
C	ab 1. OG	15 m breiter Streifen zur Bahn restliche Fläche	III II
D	ab 1. OG	10 m breiter Streifen zur Bahn restliche Fläche	III II
E	ab 1. OG	20 m breiter Streifen zur Roermonderstraße restliche Fläche	IV III
F	ab 1. OG	15 m breiter Streifen zur Roermonderstraße restliche Fläche	IV III

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

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