BEBAUUNGSPLAN II.53 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung - § 9(1) 1. BauGB -

1.1. Art der Nutzung:

Der Bereich an der Roermonderstraße wird als Mischgebiet (MI-1) gemäß §6 BauNVO festgesetzt; in den der Wohnnutzung mehr zugeordneten Bereichen (MI-2) werden aus Gründen des Schutzes der Wohnruhe Tankstellen generell ausgeschlossen.

Aus Gründen eines Schutzes der Wohnruhe werden von den nach § 6 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs.3 (2) BauNVO für den ganzen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA, gemäß §4 BauNVO, wird die Tankstellennutzung gemäß §4(3)5 als ausnahmsweise zugelassene Nutzung ausgeschlossen.

1.2. Maß der Nutzung

1.2.1. Grundflächenzahl - GRZ

Die anrechenbare Grundflächenzahl wird festgesetzt für die einzelnen Baugebiete.

Bei der in den einzelnen Baugebieten festgesetzten GRZ handelt es sich jeweils um eine Obergrenze, die die 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO, Satz 2, für die in Satz 1 aufgeführten baulichen Einrichtungen ausschließlich anderer baulicher Vorhaben bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 als absoluter oberster Grenze ("Kappungsgrenze" s. Kommentar Fickert/ Fieseler zur Baunutzungsverordnung, 6. Auflage, Kohlhammer 1990) noch zuläßt, - sofern nicht andere Festsetzungen, wie z.B. Baugrenzen, die Überschreitung einschränken.

2. Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. BauGB -

Die Anlage von Garagen und Tiefgaragen ist gemäß § 12 (6) BauNVO nur inerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; die Grundflächen von Garagen und Tiefgaragen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ anzurechnen.

Die Anlage von Stellplätzen auf versiegeltem Grund, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ist in allen Teilen des Baugebietes unzulässig. Die Anlage von Stellplätzen auf wassergebundenem Grund ist zulässig auf überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen. Sie ist nicht auf die zulässige GRZ anzurechnen, wenn:

- der Boden mit Rasengittersteinen gepflastert oder mit wasserdurchlässigen Wegebaumaterialien ausgeführt und begrünt wird,
- der Platz über ein Pflanzgerüst begrünt wird (Carport),
- pro Anlage eines Stellplatzes im Plangebiet ein einheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

Bei der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen ist pro Anlage von drei Stellplätzen ein ein-

heimischer Laubbaum im Plangebiet zu pflanzen. (Artenliste 2 - auf die im Anhang befindlichen Artenliste wird hiermit und im folgenden verwiesen)

3. Nebenanlagen - § 9 (1) 4. BauGB -

Die Zulässigkeit der Erstellung von Nebenanlagen wird für die nicht überbaubaren Flächen nach § 14 (2) BauNVO ausgeschlossen. Die Grundflächen von Nebenanlagen auf überbaubaren Flächen sind gemäß § 19 (4) BauNVO auf die zulässige GRZ anzurechnen.

4. Verkehrsflächen - § 9(1) 11. BauGB

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind im Mischflächenprinzip, d.h. ohne Separierungsfunktionen auszubauen.

Die Weiherstraße ist im Kreuzungsbereich Wilsbergerstraße baulich zu sperren. Nur Notfahrzeugen und Verkehren der Ver- und Entsorgung ist eine Durchfahrung zu ermöglichen. Die Weiherstraße ist als Anliegerstraße und als Sackgasse im Sinne der Straßenverkehrsordnung zu beschildern.

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BImschG gemäß § 9 (1) 24. BauGB

Für die im zeichnerischen Teil als aktiver Lärmschutz gekennzeichnete Fläche für das Tankstellen Eckgrundstück Roermonderstraße/Weiherstraße wird festgelegt, daß von der Geländeoberkante der Tankstelle (Meßpunkt 173.00 üNN) entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze eine mindestens 3.00 m hohe beidseitig absorbierende Schallschutzwand mit dem Schalldämmwert von R'w, res= 25 DB(a) anzulegen ist.
Der nördliche und südliche Rand dieser Schallschutzvorrichtung soll einen Abstand von 5.00 m von der Roermonderstraße haben.
Die Schallschutzwand ist von den Außenseiten her zwingend mit Rankgewächsen der Artenliste im Anhang zu begrünen.

Passiver Lärmschutz wird für die Außenteile der Mischgebietsnutzung (MI-2) festgesetzt, die dem Gewerbebetrieb (Tankstelle- Roermonderstraße) zugewandt sind, um den für MI- Gebiete einzuhaltenden Immissionswert in den Wohnräumen nachts von 25 DB(A) einzuhalten. Es sind nur Nutzungen zulässig, die nach LBO NW nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (notwendige Fenster demnach nur für Räume wie Treppenaufgänge, Bäder, Abstellräume, Ladenlokale, Gaststätten etc.).

Gemäß DIN 4109 müssen die Schalldämmwerte der Außenbauteile für Aufenthaltsräume R'w,res = 35 DB(A) haben.

6. Bindungen zum Anpflanzen/ Erhalten von Bäumen und Sträuchern - § 9(1) 25. a.,b. BauGB

6.1 <u>Pflanzfestsetzungen im Wohnbereich:</u>

Die im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu mindestens 80 % aus heimischen und standortgerechten Arten auszuwählen,

der Anteil an landschaftsfremden Gehölzen darf 20 % nicht überschreiten (§ 9 (1) 25a BauGB). (Artenliste)

Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum aus heimischen und standortgerechten Arten zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).(Artenliste)

Je angefangene 30 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Strauch zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).(Artenliste)

Hecken sind ausschließlich aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen; die Verwendung insbesondere von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Im Falle der Anlage von Garagen und von Tiefgaragen ohne Überbauung der darüber liegenden Geschosse sind im Ausmaß der Fläche der neu angelegten baulichen Nutzung die Dachflächen vollflächig mit Rasen oder niedrig wachsenden einheimischen Pflanzen zu begrünen oder alternative Flächen auf dem Grundstück zu entsiegeln und zu bepflanzen.

6.2 Diese Bindungen gelten nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

6.3 Bei der Pflege der naturnahen Garten- und Freiflächenbereiche ist der Einsatz von Pestiziden untersagt.

6.4 Die Außenwandflächen der Wohngebäude im WA, sowie der Garagen sind in einem Umfang, der 25% der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht, zu begrünen. Dabei sollen heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden. (Artenliste)

6.5 Dachflächen von Garagen sowie von Teilflächen gewerblich genutzter Gebäude (Flachdächer)sind in extensiver Weise zu begrünen. Die Begrünungen sind zu erhalten.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt für die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen.
Vom Geh-,Fahr- und Leitungsrechten Begünstigte sind die jeweils unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Im einzelnen bedeutet dies nach Nummern, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan gekennzeichnet sind:

- Nr. 1, Begünstigte sind die Anlieger der Parzellen 1191, 1389, 1069, 1415
- Nr. 2, Begünstigte sind die Parzellen 1184, 1079, 1000, 1326
- Nr. 3, Begünstigte sind die Parzellen, welche die innere Mischgebietsnutzung bilden (eine Teilung war zum Zeitpunkt der Offenlage noch nicht vorgenommen)

HINWEISE

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans II/ 53 sind verschiedene Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet worden, deren Ergebnisse sowohl im Abwägungsvorgang als auch in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurden.

Im einzelnen sind dies:

1. Städtebauliche, stadträumliche Belange

Sammlung der in die Abwägung einzustellenden Belange, Institut für Städtebau und Landesplanung ,dokumentiert im "Gutachten zur Bebauungsplanung Herzogenrath Kohlscheid-West", Aachen 1991,

1. Der Stadtteil in seinen naturräumlichen und funktionalen Verflechtungen, insbesondere die Nutzungsveränderungen der letzten Jahre
2. Das historische Potential der städtebaulichen Situation und der Bausubstanz
3. Das Orts- und Landschaftsbild und der öffentliche Raum
4. Die Flächen- und Gebäudenutzung, auch unter planungsrechtlichen Aspekten
5. Die ökologische Situation
6. Der Verkehr und daraus erwachsende Umweltbelastungen
7. Öffentliche und private Belange insgesamt

2. Landschaftspflegerische und naturräumliche Belange

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan II/53, Landschaftsbüro Inge Schulz, vom 11.6.93

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Planungsbereich Kohlscheid West (B-Pläne II/34 und II/53), Landschaftsbüro Inge Schulz, 17.08.93

3. Gefährdungsabschätzungen, Bodengutachen

Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Weiherstraße , Altlastenverdachtsfläche 5102, 232, Weiherstraße, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt, 17.5.93

Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, Weiherstraße , Altlastenverdachtsfläche 5102, 173, Roermonderstraße ehemalige Tankstelle, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Eckardt, 17.5.93

Die im zeichnerischen Teil nach § 9 Abs.5 Nr.3 gekennzeichneten Flächen (**Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**), erfordern je nach Art der Kontamination und Bodenbelastung im weiteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine nach Gutachten vorgeschlagenen speziellen Verfahrensweise. Sofern diese nicht vorliegen sollte, ergibt sich ein erneuten Abstimmungsbedarf mit den verantwortlichen Behörden.

Im Bereich der in beiden Plangebieten liegenden Altlastenverdachtsflächen sollte auf eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verzichtet werden, um eine eventuelle Auswaschung von Schadstoffen und damit deren verstärkten Eintrag in das Grundwasser zu

verhindern (Stellungnahme Kreis Aachen ,A 63).

Altlastenverdachtsfläche 5102/232

Im Bereich des festgesetzten **WA- und MI- Gebiets an der Weiherstraße** wird darauf hingewiesen, daß aufgrund des hohen -Sulfatgehalt des Bergematerials mit einer **Betonaggressivität** zu rechnen ist, auf der in der Fundamentierung bei Bauvorhaben technisch zu reagieren ist. Die Betonagressivität des Bodens und des Wassers ist nach DIN 4030 zu prüfen.

Bei einer zukünftigen Bebauung sind die **Ausschachtungsarbeiten** gutachterlich zu begleiten und das anfallende Material ist organoleptisch zu überprüfen. Bei analytischen Auffälligkeiten ist eine Abstimmung über eine geordnete Entsorgung mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Die im Gutachten festgestellten hoch mit PAK und Benzapyren belasteten Bereiche (um die Bohrung B 8) sollten in zeitlich nachfolgenden Genehmigungsverfahren näher eingegrenzt und analysiert werden. Geeignete Verfahren sind mit den verantwortlichen Behörden abzustimmen.

Bei der Anlage von **Hausgärten** sind Bodenaufträge von unbelastetem Mutterboden erforderlich.

Im Falle der Nutzung der nicht überbaubaren Bereiche als **Spiel- und Sportflächen** sind weitere Untersuchungen notwendig.

Altlastenverdachtsfläche 5102/173

Auf dem zwischen der **Roermonder Straße und der Wilsberger Straße** gelegene Grundstück einer ehemaligen Tankstelle ergibt sich aufgrund der Gefahrensabschätzung, daß im Bereich der ehemaligen Tankanlage die Böden die hoch mit Kohlenwasserstoffen belastet sind, im Zuge von Baumaßnahmen auszutauschen sind.

Eine unmittelbare Gefahr für das Grundwasser, die sofortige Sanierungsmaßnahmen erforderlich macht, ist nicht gegeben. Ein etwaige Sanierung der Flächen wird erst mit Umsetzung der Baumaßnahme erforderlich.

Fläche des Landhandels (Blockinnenbereich Bankerstraße - Weiherstraße)

Die private Tankanlage des Landhandels ist nach Schließung der Betriebstätigkeit ordnungsgemäß zu entsorgen und der Boden nach vorheriger Untersuchung ggfls. zu sanieren. Der Umfang der Gefährdungsabschätzung ist vorher mit den zuständigen Behörden abzusprechen.

4. Lärmschutz

Schallschutzgutachen zur Ermittlung von Geräuschimmissionen durch den Betrieb einer Tankstelle mit Waschhalle, Roermonderstraße 25, Fige-Forschungsinstitut Geräusche und Erschütterungen, 26.05.93 (siehe detaillierte textliche und zeichnerische Festsetzungen).

5. Vertragliche Vereinbarungen

Um einen zügigen Vollzug der Festsetzungen des Bebaungsplans zur Verbesserung der

städtebaulichen Ordnung zu erreichen, hat die Stadt Herzogenrath in einem öffentlich- rechtlichen Vertrag gesichert, daß die städtebaulichen Mißstände, hervorgerufen durch einen Gewerbebetrieb im nördlichen Blockinnenbereich (Bankerstraße bis Weiherstraße), in einer zeitlich gestuften Einstellung der gewerblichen Nutzung, aufgehoben werden. Durch diesen Vertrag ist ermöglicht, daß die getroffenen Festsetzungen durch nachträgliche Genehmigungsverfahren vollzogen werden können.

ANHANG

Artenliste

Pflanzenliste als Bestandteil des Bebauungsplanes II-53:

Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus exelsior	-	Esche
Malus domestica in Sorten	-	Kultur-Apfel für das Gebiet des Kreises Aachen werden die folgenden Sorten empfohlen (1)
	-	Goldparmäne
	-	Rheinischer Bohnapfel
	-	Jakob Lebe
	-	Rheinischer Winterrambur
	-	Rote Sternrenette
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus domestica in Sorten	-	Kultur-Pflaume für das Gebiet des Kreises Aachen werden die folgenden Sorten empfohlen (1)
	-	Deutsche Hauszwetsche
	-	Onatoriopflaume
Pyrus communis in Sorten	-	Kultur Birne für das Gebiet des Kreises Aachen werden die folgenden Sorten empfohlen (1)
	-	Köstliche von Charneu
	-	Williams Christbirne
	-	Claps Liebling
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Stäucher

Amelanichier lamarckii	-	Felsenbirne
Comus mas	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
liex aquifolium	-	Stechplame
Quercus robur (Heister)	-	Stieleiche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Pflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	-	Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	-	Kletternder Wilder Wein
Polygonum aubertil	-	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen
Vitis vinifera	-	Echte Weinrebe

(1) Quelle: Umweltamt, Untere Landschaftsbehörde, Kreis Aachen 1991