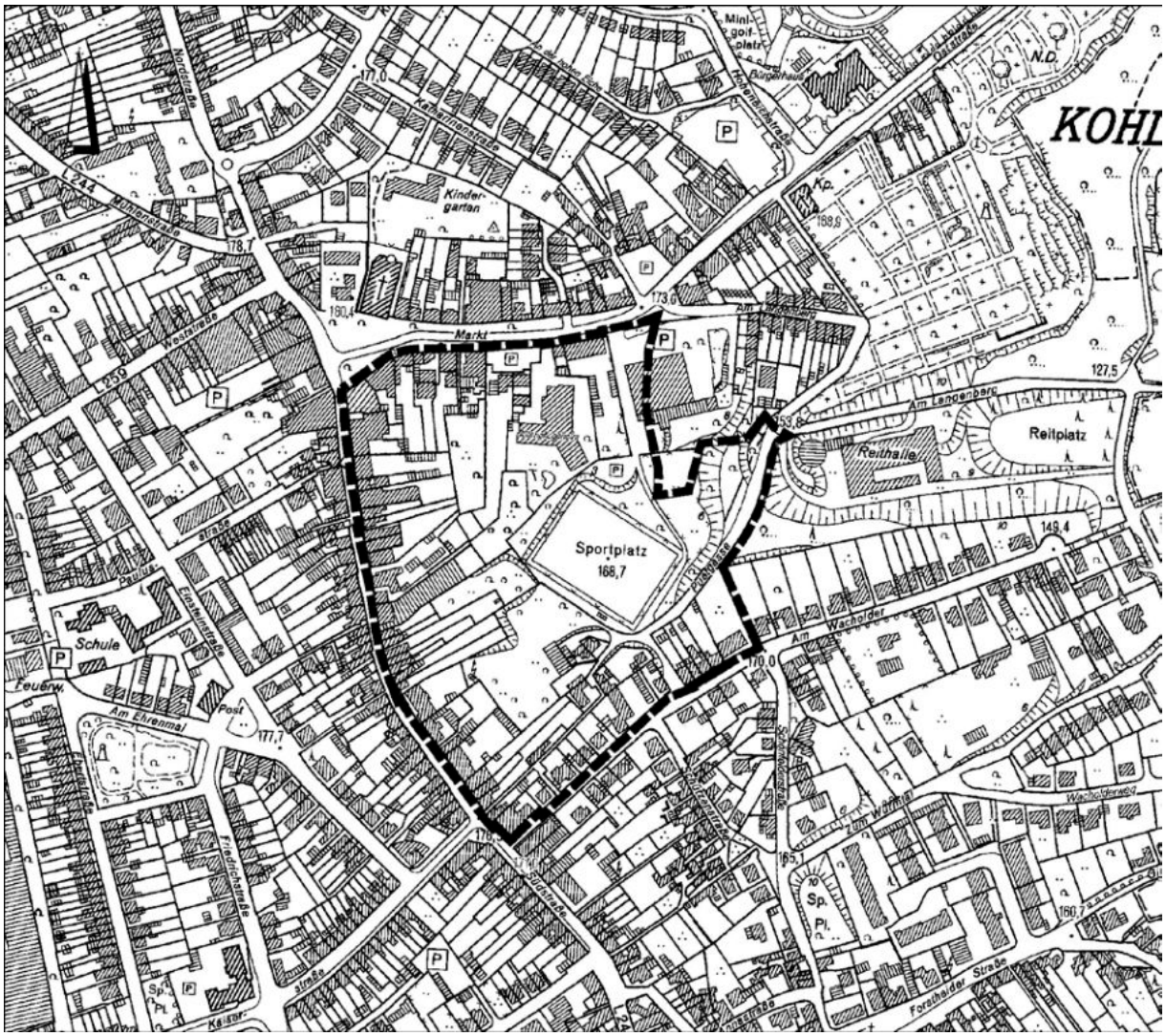
BEBAUUNGSPLAN II/66 A
'Kohlscheid Zentrum – Langenberg - Teil A'

Textliche Festsetzungen

Stand: 02.05.2019

Satzungsexemplar



Stadt Herzogenrath

Amt 61 - Stadtplanung

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässigen
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist; Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind; Einzelhandelsbetriebe, die in nicht unerheblichem Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters (Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.Ä., wenn Sex-Videos in einer Kabine vorgeführt werden) anbieten; Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen; Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen; Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:

2.1.1 Gebiete mit Höhenbezugspunkten entlang vorhandener Straßen

Mischgebiete MI 1, MI 2 Max. Gebäudehöhe (GH)	GH = 15,00 m über bestehendem Straßenniveau Südstraße / Markt (Höhenbezugspunkte: siehe Festlegung Höhenbezugspunkte A im Plan)

Mischgebiet MI 3 Max. Gebäudehöhe (GH)	GH = 11,00 m über bestehendem Straßenniveau Südstraße (Höhenbezugspunkte: siehe Festlegung Höhenbezugspunkte A im Plan)
Mischgebiet MI 7 Max. Gebäudehöhe (GH)	GH = 15,00 m über bestehendem Straßenniveau Markt (Höhenbezugspunkte: siehe Festlegung Höhenbezugspunkte A im Plan)
Mischgebiet MI 10 Max. Gebäudehöhe (GH)	GH = 15,00 m über bestehendem Straßenniveau Markt (Höhenbezugspunkte: siehe Festlegung Höhenbezugspunkte A im Plan)
Wohngebiete WA 4 Max. Gebäudehöhe (GH)	GH = 11,00 m über bestehendem Straßenniveau Am Wachholder (Höhenbezugspunkte: siehe Festlegung Höhenbezugspunkte A im Plan)

2.1.2 Gebiete mit Gebäudehöhen mit Bezug auf Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16

Mischgebiet MI 9 Max. Gebäudehöhe (GH)	GH = 187 m als Höchstmaß über Normalhöhen-Null (NHN)

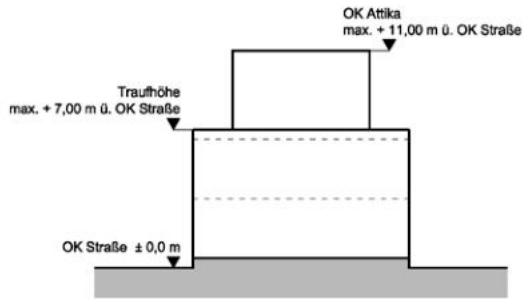
2.1.3 Gebiete mit Höhenbezugspunkten entlang der festgesetzten Verkehrsflächen

Für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 sowie MI 4, MI 5, MI 6, MI 8 gelten folgende Höhen

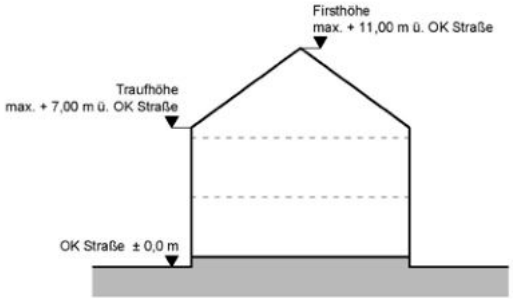
Zweigeschossige Bauweise:

Max. Traufhöhe (TH):	TH = 7,00 m über OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)
Max. Gebäudehöhe (GH):	
Bei Flachdächern	GH = 7,50 m über OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, oberstem Geschoss:	GH = 11,00 m über OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)
Bei sonstigen Dachformen (Sattel- und Pultdach):	FH (Firsthöhe) = 11,00 m ü. OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)

Flachdach
II Vollgeschosse + zurückgesetztes oberstes Geschoss



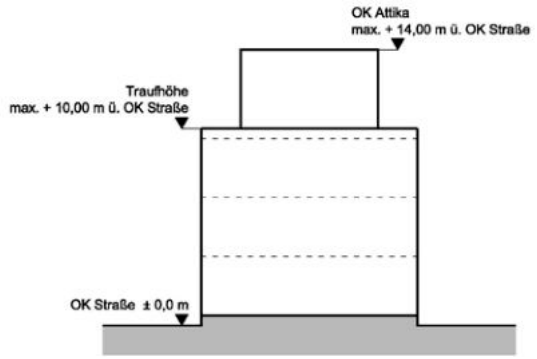
Satteldach
II Vollgeschosse



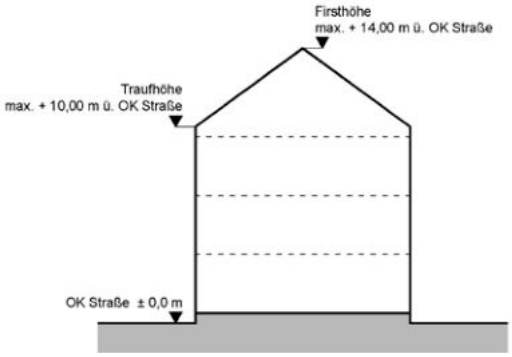
Dreigeschossige Bauweise:

Max. Traufhöhe (TH):	TH = 10,00 m über OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)
Max. Gebäudehöhe (GH):	
Bei Flachdächern	GH = 10,50 m über OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem, oberstem Geschoss:	GH = 14,00 m über OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)
Bei sonstigen Dachformen (Sattel- und Pultdach):	FH (Firsthöhe) = 14,00 m ü. OK Straße (festgesetzte Höhenbezugspunkte B)

Flachdach
III Vollgeschosse + zurückgesetztes oberstes Geschoss

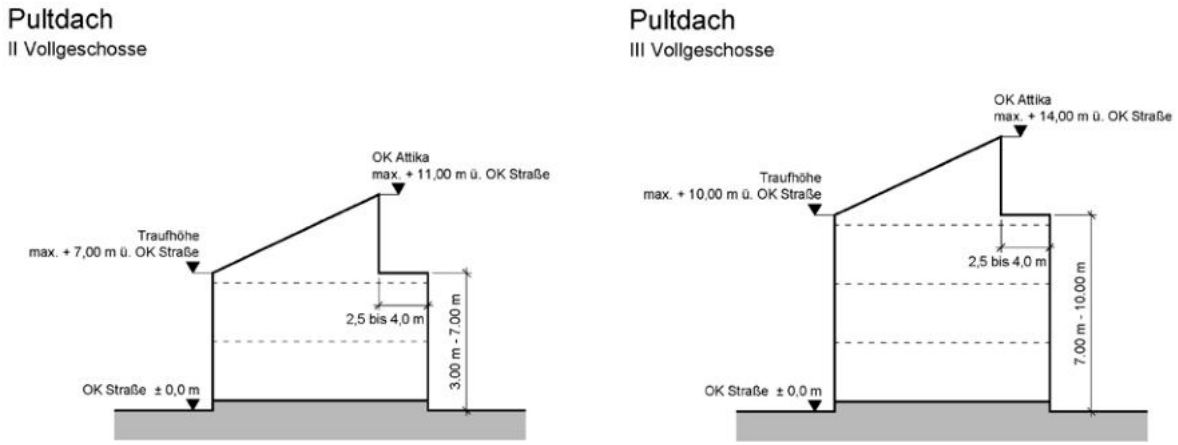


Satteldach
III Vollgeschosse



Pultdächer:
Für zweigeschossige Gebäude mit Pultdächern gilt außerdem:
Gebäude mit einer Höhe über 8,00 m (OK Attika) müssen in einer Höhe zwischen 3,00 m bis 7,00 m um mindestens 2,50 m bis maximal 4,00 m in Richtung niedrigerer Traufe zurückspringen.

Für dreigeschossige Gebäude mit Pultdächern gilt außerdem:
Gebäude mit einer Höhe über 11,00 m (OK Attika) müssen in einer Höhe zwischen 7,00 m bis 10,00 m um mindestens 2,50 m bis maximal 4,00 m in Richtung niedrigerer Traufe zurückspringen.



Für das als WA 3 entlang der Planstraße D festgesetzte Gebiet wird für Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen mit Satteldach eine Überschreitung der maximalen First- und Traufhöhen um bis zu 1,50 m zugelassen.

2.2 Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Als zurückgesetztes, oberstes Geschoss gemäß Nr. 2.1.3 in der offenen Bauweise gilt ein oberhalb des zweiten bzw. dritten Vollgeschosses gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestes 1 m zurückgesetztes, oberstes Geschoss, das eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Als zurückgesetztes, oberstes Geschoss gemäß Nr. 2.1.3 in der geschlossenen Bauweise gilt ein oberhalb des zweiten bzw. dritten Vollgeschosses gegenüber der Außenwand zu der öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestes 1 m zurückgesetztes, oberstes Geschoss, das eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses oder weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Als Firsthöhe (FH) gilt die oberste Dachkante (Pultdach) bzw. die Schnittkante der beiden Dachflächen (Satteldach). Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind als maximale Trauf-/ Firsthöhen oder als maximale Gebäudehöhen über den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten A oder B festgesetzt. Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bzw. Firsthöhen in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante First bzw. Oberkante Attika der baulichen Anlagen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m und bis zu maximal 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden ausschließlich durch

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)
- Treppenhäuser
- Brüstungen / Absturzsicherungen

Die maximalen Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) werden unter Bezug auf die Höhenlage des unteren Bezugspunktes bestimmt. Zur Bestimmung dieses unteren Bezugspunktes ist ein Referenzpunkt zu ermitteln. Dieser ergibt sich durch den Schnittpunkt der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus bzw. Doppelhaus / Hausgruppe) mit der zur

erschließenden Verkehrsfläche hin ausgerichteten Außenwand des geplanten Gebäudes.

Der vorbeschriebene untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird vom Referenzpunkt lotrecht auf die lineare Verbindung der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenbezugspunkte bestimmt. Die Höhe des unteren Bezugspunktes wird durch die lineare Interpolation der beiden dem Referenzpunkt nächstgelegenen Höhenpunkte ermittelt. Ist eine Interpolation nicht möglich, so ist der dem Referenzpunkt nächstgelegene Höhenbezugspunkt zugrunde zu legen.

Im MI 6 und MI 8 liegen die Höhenbezugspunkte nicht entlang der erschließenden Verkehrsfläche sondern entlang der Markttangente. Im MI 4 werden für den bebaubaren Bereich entlang des Geh-/ Fahr- und Leitungsrechtes Nr. 2 (GFL 2) und des Gehrechtes Nr. 3 (G 3) zusätzliche Höhenpunkte festgesetzt. Auch hier ist der jeweilige Referenzpunkt durch Interpolation zu bestimmen.

Die Festsetzungen unter 2.1.1 bis 2.1.3 gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 22 BauNVO

Für das Mischgebiet MI1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sowie die Mischgebiete MI 2 bis MI 10 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In diesen sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Soweit in der Planzeichnung die Baufenster mit einer Tiefe von </= 15 m festgesetzt sind, können diese auf der den Vorgartenbereichen abgewandten Rückseite durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 2,0 m überschritten werden - falls die jeweils festgesetzte GRZ dem nicht entgegensteht.
Im Bereich der sonstigen Baufenster mit einer Tiefe größer 15 m ist diese Überschreitung nicht zulässig.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den dafür gekennzeichneten Bereichen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie / öffentlichen Verkehrsfläche und vorderen, d.h. der zur Straße hin orientierten Baugrenze und deren gedachten Verlängerungen / Fluchtlinien, zulässig. Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten müssen mind. 5,0 m betragen.

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

6.1 Private Grünflächen entlang der Markttangente

Innerhalb der beiden privaten Grünflächen sind in der Summe 10 Bäume (Baumarten der 1. Ordnung) aus der unter 7.2. aufgeführten Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der zwischen Planstraße C und Planstraße D gelegenen öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A sind mindestens 8 Bäume (Baumarten der 1. Ordnung) gemäß untenstehender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße B und Planstraße C sind je Planstraße mindestens 4 Bäume (Baumarten der 1. Ordnung) gemäß untenstehender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Dachneigung) von Hauptgebäuden sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, jeweils aktuelle Ausgabe, entsprechen (siehe unter D – Hinweise 'Dachbegrünung'). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten, Wege- und Terrassenflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind sie mit einer 1,50 m starken Substratschicht und Drainage zu versehen.

7.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die innerhalb der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm

Baumarten 1. Ordnung

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für den erforderlichen Ausgleich auf Grund des baulichen Eingriffs innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 363.237 ökologischen Werteinheiten gemäß Verfahren Frölich und Sporbeck (1993). Diese werden über das Ökokonto der Stadt Herzogenrath ausgeglichen.

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

9.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109* zu erfüllen.

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar

2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Nebenkarten 1, 3 und 5 (Tag) und Nebenkarten 2, 4 und 6 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$	= 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a		der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'w	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

9.2 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

9.3 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 wird mit dem Bebauungsplan zur Einsichtnahme vorgehalten.

* Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018.

9.4 Lärmschutzwand

Auf der in der Planzeichnung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) bezeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung von mindestens 2,50 m Höhe parallel zur

angrenzenden Fahrbahnoberkante der Markttangente mit einer Länge von rd. 200 m zu errichten. Die festgesetzten Mindesthöhen der Abschnitte der Lärmschutzwand in Meter über NHN sind der Nebenkarte 7 zu entnehmen. Das erforderliche Schalldämmmaß der Abschirmwand beträgt D_{LR} von > 24 dB.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger festgesetzt. Die im Plan festgesetzten Gehrechte (G) sind zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
GFL 1 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL 2 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL 3 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL 4 – Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
G1 - Markt / Planstraße A
G2 - Südstraße 7 / Planstraße A
G3 - Südstraße 45 / Planstraße A

Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2) und des Gehrechtes (G 2) ist eine Überbauung durch bauliche Anlagen zulässig, wenn für das GFL 2 eine lichte Höhe von 4,50 m und eine Durchfahrtsbreite von 6 m und für das Gehrecht (G 2) eine lichte Höhe von 3,50 m und eine Breite von 2,50 m eingehalten werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 89 BauO NW)

1. Einheitliche Gestaltung
Mit Ausnahme der Mischgebiete MI 1 und MI 2 müssen Doppelhäuser und Hausgruppen sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen. Dazu zählen einheitliche Dachformen, Dachneigungen und farblich ähnliche Dacheindeckungen. Sind Dachaufbauten vorgesehen, sind diese im einheitlichen Erscheinungsbild auf allen Dächern des Doppelhauses / der Hausgruppe zu errichten.
Auch die Fassadengestaltung ist im Wesentlichen einheitlich auszuführen: es ist eine konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material, Form und Farbe auszubilden.

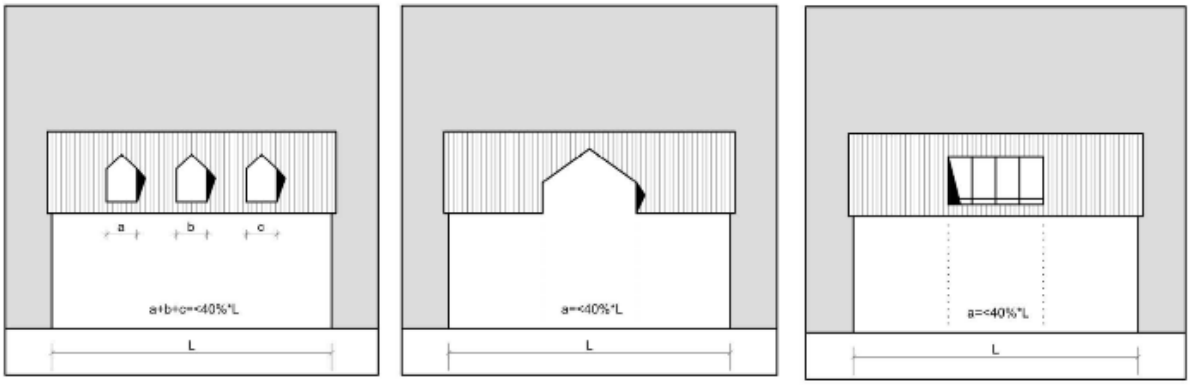
2. Fassaden
Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

3. Dachform / Dachfarbe
Für die Hauptbaukörper sind Flach-, Pult- oder Satteldächer zulässig. Satteldächer sind mit einer Neigung zwischen 30° bis max. 40° auszubilden. Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 25° auszubilden. Pultdächer können mit einem Gegenpult mit einer maximalen Neigung von 30° errichtet werden. Die Grundfläche des Gegenpultes darf max. 30 % der Gebäudegrundfläche erreichen. Das Gegenpult kann durch ein Flachdach ersetzt werden.
Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dacheindeckungen zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.

4. Dachziegel
Metalleindeckungen sowie glänzende Dachziegel sind nicht gestattet.

5. Dachaufbauten
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nur zulässig, wenn

die Summe ihrer Ansichtslängen auf einer Gebäudeseite 40 % der betreffenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 40 % der betreffenden Gebäudelänge zulässig.



Der obere Abstand von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zum oberen Abschluss des Daches (First) des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. In Spitzböden (2. Dachgeschoss) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster. Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

6. Technische Anlagen

Satellitenanlagen und sonstige Empfangsantennen sind lediglich an der der öffentlichen Erschließung abgewandten Gebäudeseite (rückwärtige Gebäudefassade) anzubringen.
Diese Anlagen sind auf dem Dach ausnahmsweise nur zulässig, wenn andere technische Lösungen nicht möglich sind oder wenn der gestalterische Gesamteindruck nicht gestört wird. Die Installationselemente sind dem Farbton des Daches bzw. der Fassade anzupassen. Es ist maximal eine Anlage je Gebäude zulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen

1. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Bei den so gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um folgende Flächen:
1 Potenzielle Einwirkungsbereiche Flöze der Einwirkungsklassen 1 und 2
2 Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit sowie aus Gründen möglicher Ausgasung
3 Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung
4 Potenzielle Einwirkungsbereiche von Luftschutzstollen des 2. Weltkriegs

Innerhalb des **Teilbereiches** 1 ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn die relevanten Flöze erkundet und im Bedarfsfall nach dem Stand der Technik gesichert worden sind. Eine randliche Bebauung bis max. 3,0 m in den Teilbereich 1 hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn, in Abstimmung mit einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO, durch besondere Gründungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass in dem nach Lage und Tiefe relevanten potenziellen bergbaulichen Einwirkungsbereich keine Bauwerkslasten in den Untergrund eingeleitet werden. Für Nebenanlagen können seitens eines Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall auch andere Vorgehensweisen empfohlen werden.
Innerhalb des **Teilbereiches** 2 ist eine Bebauung im Allgemeinen erst dann möglich, wenn die Schächte nach den derzeit geltenden Richtlinien gesichert worden sind. Eine randliche Bebauung bis max. 3,0 m in den Teilbereich 2 hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn, in

Abstimmung mit einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO, durch besondere Gründungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass in dem nach Lage und Tiefe relevanten potenziellen bergbaulichen Einwirkungsbereich keine Bauwerkslasten in den Untergrund eingeleitet werden. Für Nebenanlagen können seitens eines Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall auch andere Vorgehensweisen empfohlen werden.
Zusätzlich sind innerhalb des **Teilbereiches** 2 im Falle einer Bebauung bauliche Anlagen mit Gasdrainagen zu versehen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen. Diese Ausführungen gelten auch für Nebenanlagen mit geschlossener Bauart.
Innerhalb des **Teilbereiches** 3 sind im Falle einer Bebauung bauliche Anlagen mit Gasdrainagen zu versehen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen. Diese Ausführungen gelten auch für Nebenanlagen mit geschlossener Bauart.
Innerhalb des **Teilbereiches** 4 ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn der Luftschutzstollen erkundet und im Bedarfsfall nach dem Stand der Technik gesichert worden ist. Für Nebenanlagen können seitens eines Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall auch andere Vorgehensweisen empfohlen werden.

2. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
Bei den mit der Nummer 5 gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um 'Potenzielle Einwirkungsbereiche Flöze der Einwirkungsklasse 3'.
Innerhalb des Teilbereiches 5 ist die Begleitung der Ausschachtungsarbeiten und eine Abnahme der Baugrube durch einen Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO erforderlich. Die Ergebnisse sind vom Bergbau-Sachverständigen zu dokumentieren. Eventuell aus der Baugrubenabnahme resultierende erforderliche Maßnahmen sind zu beachten. Die Konzipierung und Durchführung der Maßnahmen obliegen alleine dem Bauherrn. Diese Ausführungen gelten auch für Nebenanlagen.

3. Altlastenverdachtsflächen
Innerhalb des Plangebietes wurden die folgenden Altstandorte und Altablagerungen gekennzeichnet:
- Altablagerung 5102/0149 'Grube Langenberg'
- Altablagerung 5102/2519 'Markt 90 – Chemische Reinigung'
- Altablagerung 5102/2485 'Südstraße 37 – kleine Selbstverbraucher-Tankstelle im Hof'
- Altablagerung 5102/2486 'Südstraße 7 – 18.000 l Tank für Heizöl im Boden' (2010 stillgelegt)
- Altablagerung 5102/2480 'Südstraße 77 – ehem. Tankstelle / Eisenwarengroßhandlung'

D. Hinweise

1. Artenschutz
Bezüglich möglicher Winterquartiere in den abzureißenden Gebäuden sind jeweils in der Saison vor Beginn der Abrissarbeiten und Bauarbeiten im Oktober / November entsprechende weitergehende Untersuchungen in Form von Schwärmkontrollen erforderlich.

M1: Bauzeitenbeschränkung: Entfernung der Vegetation
Jegliche Vegetation ist grundsätzlich außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten (auch der „Allerweltsarten“) zwischen Oktober und Februar zu roden. Die Höhlenbäume sind 2-3 Wochen vor der Fällung auf einen Fledermausbesatz zu prüfen und bei einem Negativnachweis mittels Reuse zu verschließen (an drei Seiten befestigte Folie; siehe Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern). Die fledermauskundlichen Untersuchungen lassen nicht auf Vorkommen Baumhöhlen bewohnender Arten schließen, so dass individuenreiche Quartiere unwahrscheinlich sind. Für die hoch gelegenen Baumhöhlen ist ggf. ein Baumsteiger zu engagieren.

M2: Gebäudekontrolle ehemaliger Kaisersmarkt
Bezüglich möglicher Fledermausquartiere in den abzureißenden Gebäuden des ehemaligen Supermarktes ist zunächst eine Ortsbegehung zur Beurteilung der Quartierspotenziale zu empfehlen. Bei entsprechenden Potenzialen für Winterquartiere sind jeweils in der Saison vor Beginn der Abrissarbeiten und Bauarbeiten im Oktober/November entsprechende weitergehende Untersuchungen in Form von Schwärmkontrollen erforderlich. Weiterhin sind die Gebäude 3-4 Wochen vor Abriss auf einen Fledermausbesatz zu kontrollieren (insbes. geeignet zum Auffinden von Sommer- und Übergangsquartieren). Bei einem Nachweis sind die Arbeiten so lange zu verschieben, bis keine

Tiere mehr nachgewiesen werden können.

M3: Anbringen von Fledermauskästen
Durch die Umsetzung des Vorhabens werden ca. 5 Baumhöhlen sowie ein Gebäude als potenzielle Lebensstätten von insbesondere Fledermäusen zerstört (die Höhlenbäume am östlichen Hang bleiben sehr wahrscheinlich erhalten). Zwar konnten durch die Untersuchungen keine Hinweise auf Vorkommen Baumhöhlen bewohnender Arten festgestellt werden, Zwischenquartiere einzelner Individuen sind aber jederzeit möglich. Um den Verlust dieser potenziellen Quartiere zu kompensieren, sind insgesamt 20 geeigneten Fledermauskästen im Umfeld zu installieren.

Anbringen von Hohltauben-Kästen
In einer der alten Pappeln im Westen des UG befindet sich die Lebensstätte einer Hohltaube (Baumhöhle), welche durch die potenzielle Fällung der Bäume zerstört wird. Diese Fortpflanzungsstätte ist durch das Anbringen von drei Hohltauben-Kästen im nahen Umfeld zu kompensieren (Eulenhöhlen Nr. 4 oder 5 von z. B. Schwegler; Installation an Baumreihen, Baumgruppen, Wälder, z. B. im Wurmtal).

2. Bergbau / Baugrund
Teile des Plangebietes befinden sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Langenberg". Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen (vgl. hierzu C. Kennzeichnungen) mit dem Erfordernis der Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gemäß § 36 GewO und im Regelfall der Notwendigkeit von Vorort-Untersuchungen (Flöze, Schachtschutzzonen ungesicherter Schächte, Stollen) zu untersuchen und erforderliche Baugrunduntersuchungen vorzunehmen.

3. Bodendenkmale
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Telefax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Bauarbeiten abzuwarten.

4. Dachbegrünung
Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzungen nach Nr. 9 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen ('FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen' Ausgabe 2008, FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

5. Dokumentation des heutigen Gebäudebestandes
Die verbliebenen Gebäudefragmente des Schachthauses der Zeche Langenberg sowie des Ledigenwohnheims sind vor Abriss zu dokumentieren.

6. Boden
Der teilweisen Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV (PAK, Schwermetalle) ist mit einer Abdeckung der betroffenen offenen Bodenbereiche mit unbelastetem Bodenmaterial entgegenzuwirken. Im Baugenehmigungsverfahren sind Regelungen zur Auftragsstärke – in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung – zu treffen. Der erforderliche Oberboden ist extern anzuliefern. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Zudem ist zu prüfen, ob Grabesperren erforderlich sind.
In Bezug auf Deponierung und Wiedereinbaubarkeit der im Plangebiet vorkommenden Böden sind die jeweiligen Schwellenwerte der LAGA zu berücksichtigen.
Vor diesem Hintergrund ist bei allen Baumaßnahmen und/ oder Umnutzungen im Bereich der Altablagerung und der Altstandorte die Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz/ Altlasten, erforderlich.

7. Entwässerung
Eine Versickerung ist im Plangebiet auf Grund der Altlastenverdachtsflächen und der ehemaligen bergbaulichen Nutzung nicht zulässig. Das Plangebiet wird an das vorhandene Mischwasserkanalsystem angeschlossen und über den bestehenden Mischwassersammler zur Kläranlage Steinbusch im Wurmtal entwässert.

8. Erdbebenzone
Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3, geologische Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Kampfmittel
Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenblindgängern sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Herzogenrath zu informieren.

10. Städtebauliche Kriminalprävention
Es wird auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstr. 5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de zur Vorbeugung bzw. Vermeidung von Kriminalität durch bauliche Maßnahmen hingewiesen.

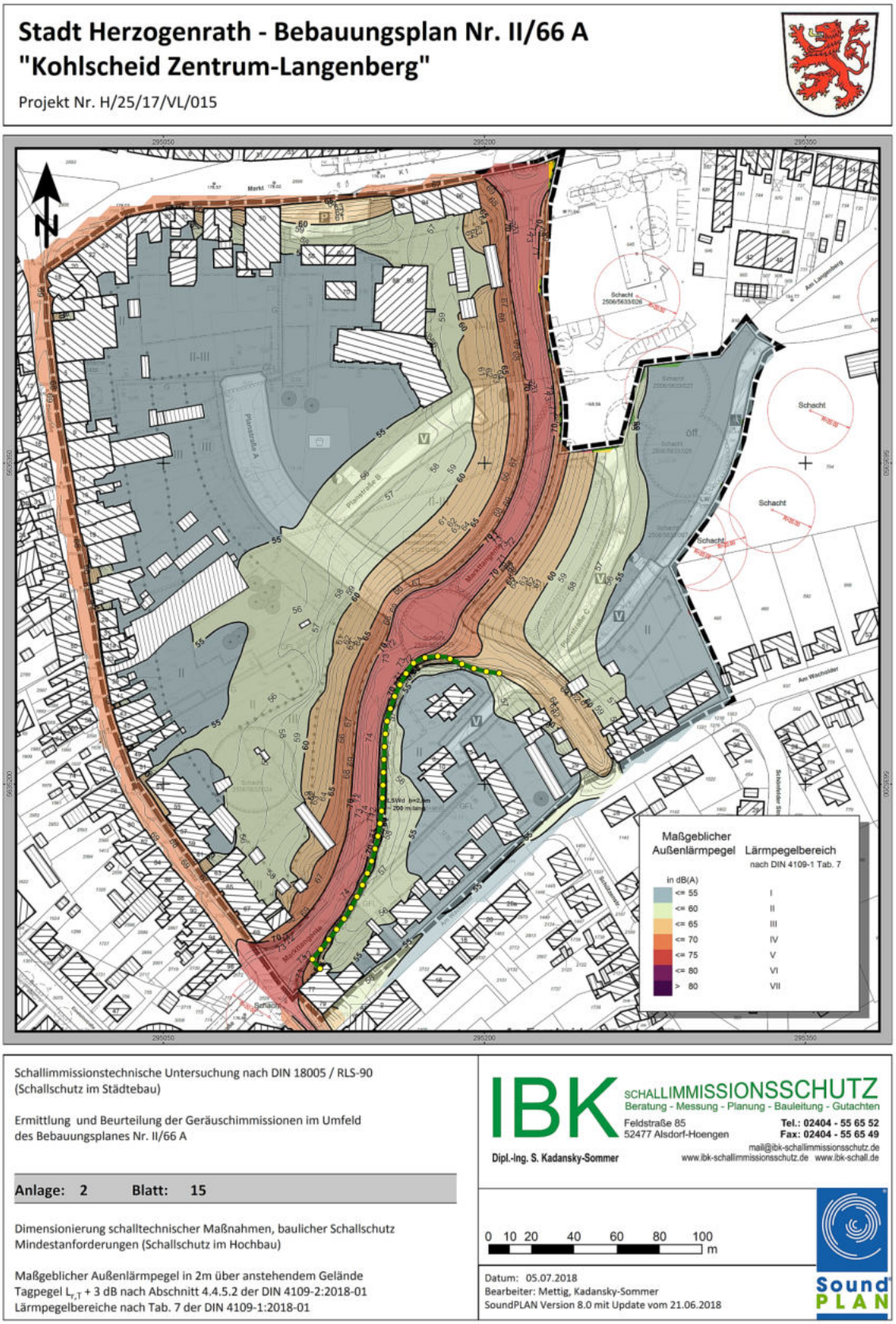
11. DIN-Normen
Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können im Rathaus der Stadt Herzogenrath, Rathausplatz 1, 52134 Herzogenrath während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht beim Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

12. Starkregenereignisse
Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugefährdeten Schächten sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten, Zugänge und Kellerlichtschächte zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein.

13. Stellplätze
Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind mindestens 2 private, unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohnung anzufahren. Hiervon kann abgewichen werden, sofern aufgrund von Vorschriften der Wohnungsbauförderung ein abweichender Stellplatzschlüssel ausschlaggebend ist oder wenn im Baugenehmigungsverfahren angesichts der angedachten Zielgruppen (z.B. Seniorenwohnungen) schlüssig dargelegt wird, dass ein abweichender Stellplatzschlüssel ausreichend ist.

14. Nebenkarten

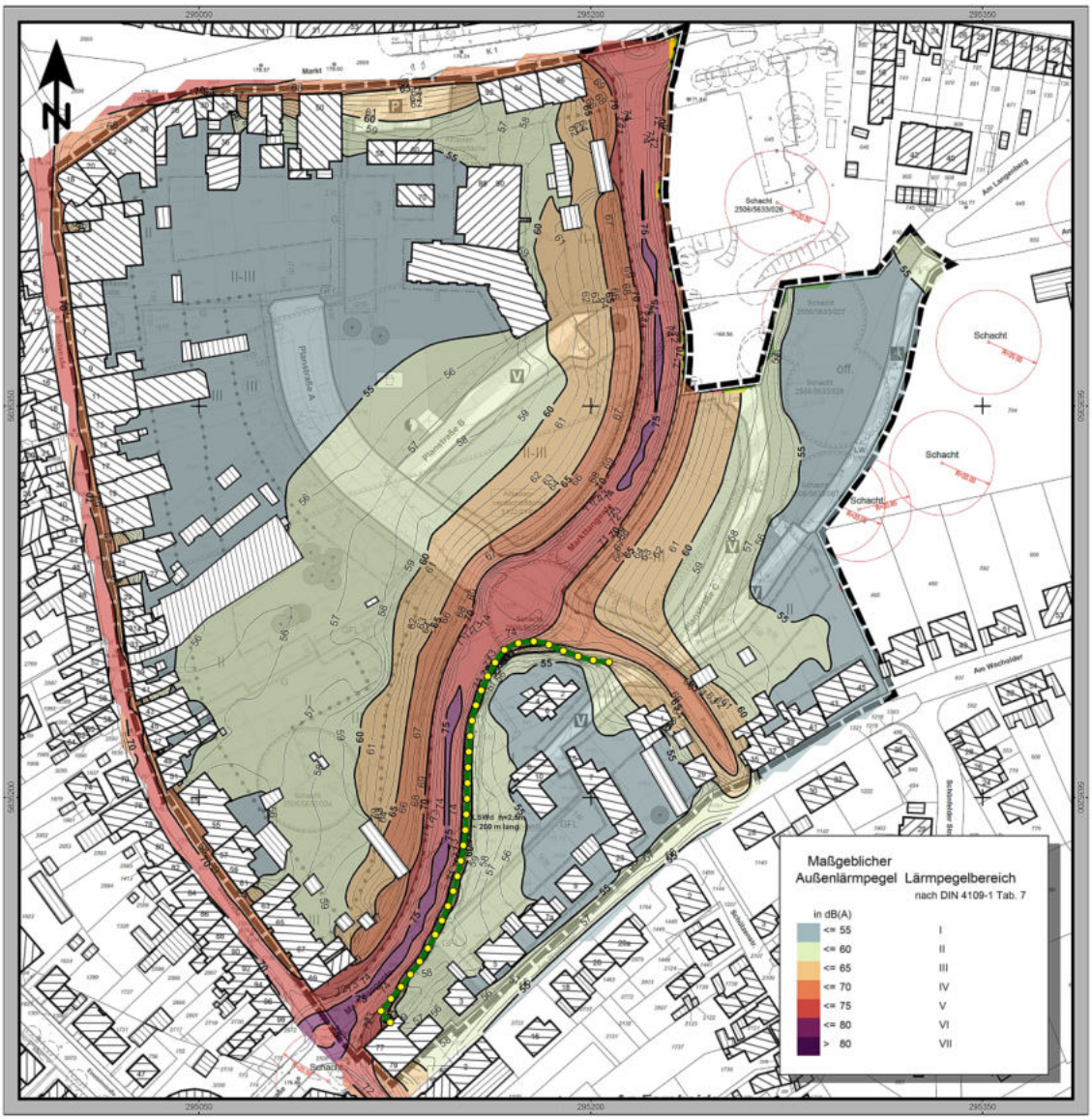
Nebenkarte 1:
Tagzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 2 m über anstehendem Gelände)



Nebenkarte 2:
Nachtzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 2 m über anstehendem Gelände)

Stadt Herzogenrath - Bebauungsplan Nr. II/66 A
"Kohlscheid Zentrum-Langenberg"

Projekt Nr. H/25/17/VL/015



Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 / RLS-90
(Schallschutz im Städtebau)

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Umfeld
des Bebauungsplanes Nr. II/66 A

Anlage: 2 Blatt: 16

Dimensionierung schalltechnischer Maßnahmen, baulicher Schallschutz
Mindestanforderungen (Schallschutz im Hochbau)

Maßgeblicher Außenlärmpegel in 2m über anstehendem Gelände zum Schutz des Nachtschlafes, Nachtpegel $L_{r,N}$ + 10 dB + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01, Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01

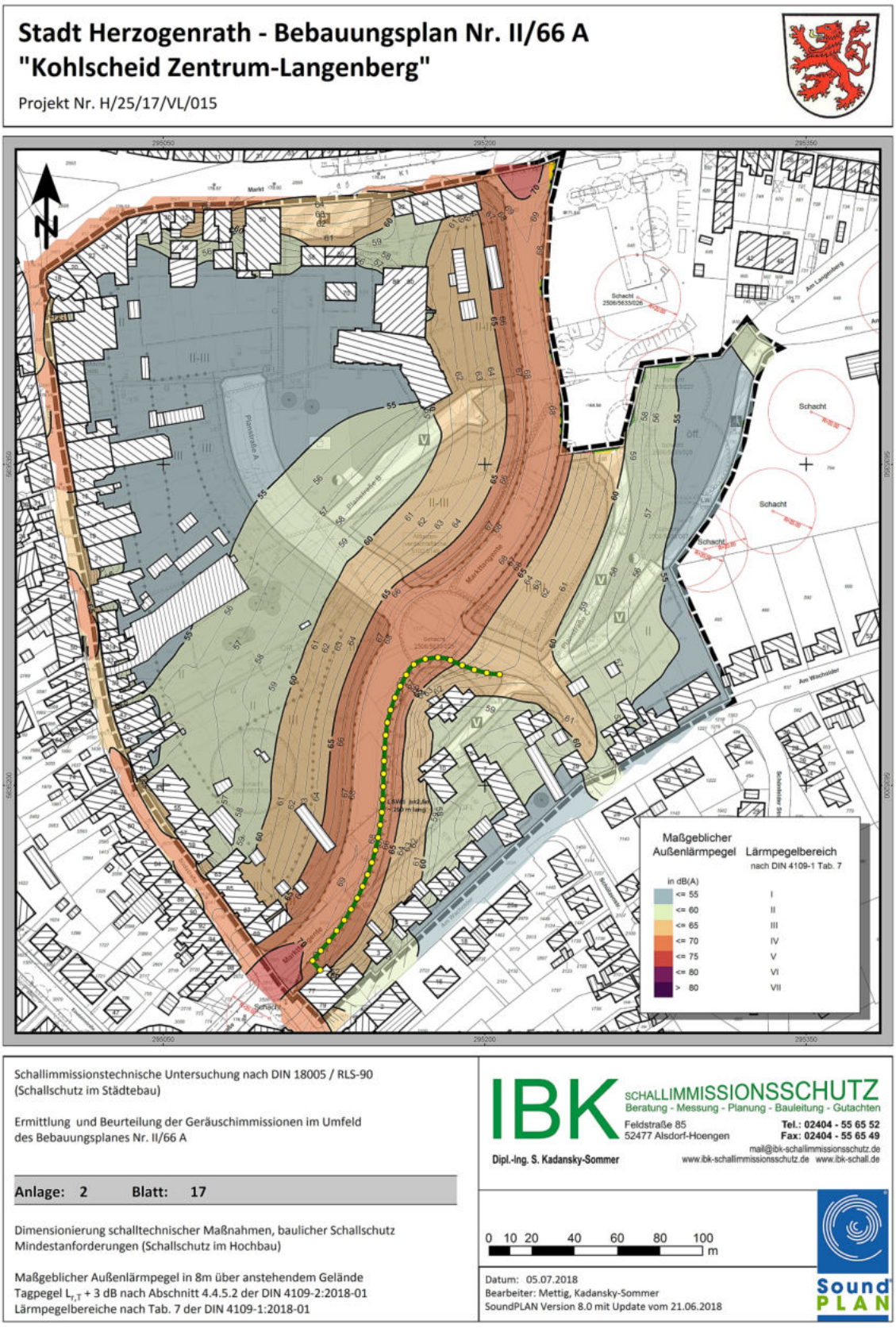
IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Beratung - Messung - Planung - Bauleitung - Gutachten
Feldstraße 85
52477 Alsdorf-Hoengen
Tel.: 02404 - 55 65 52
Fax: 02404 - 55 65 49
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

0 10 20 40 60 80 100 m

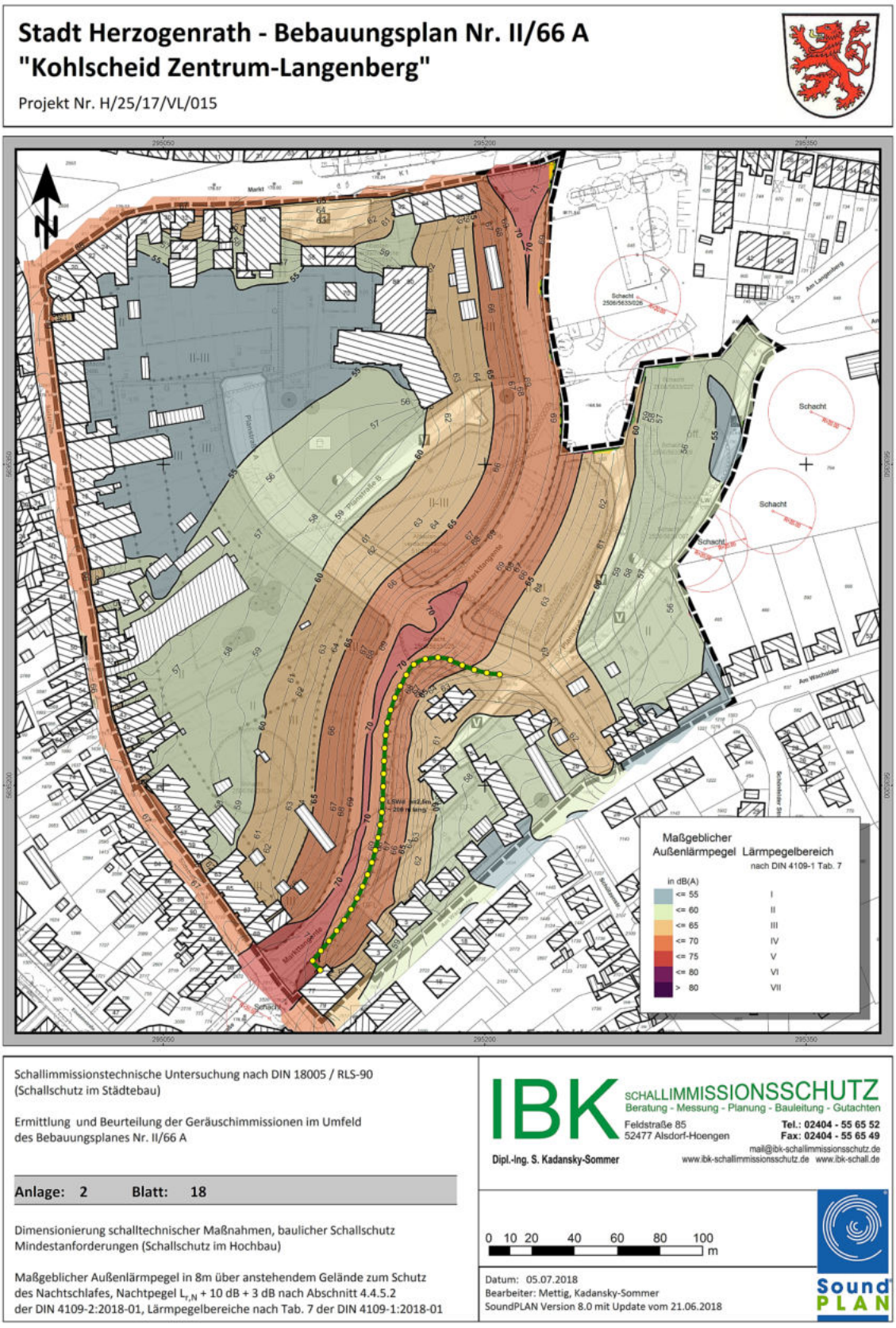
Datum: 05.07.2018
Bearbeiter: Mettig, Kadansky-Sommer
SoundPLAN Version 8.0 mit Update vom 21.06.2018

SoundPLAN

Nebenkarte 3:
Tagzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 8 m über anstehendem Gelände)



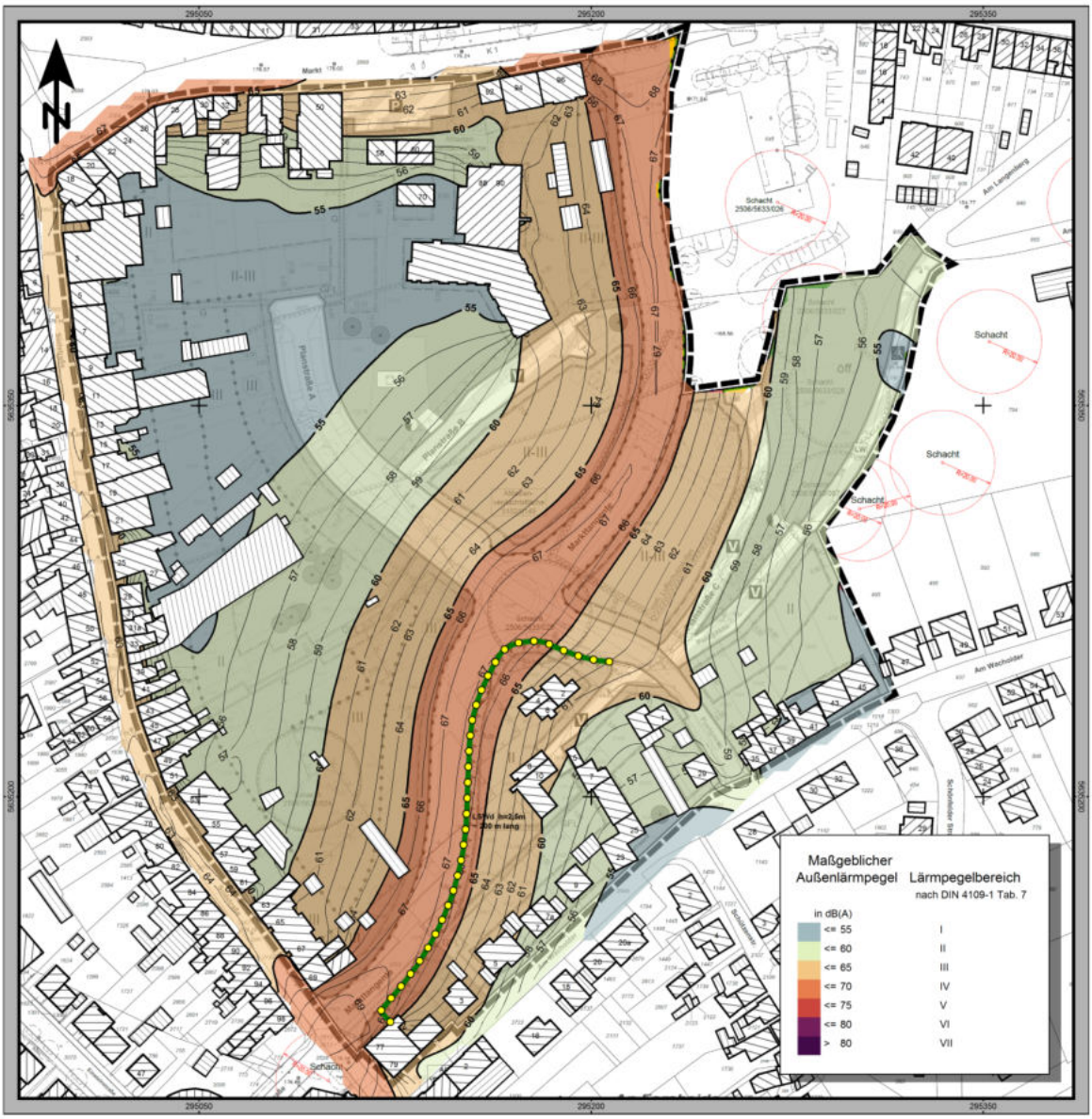
Nebenkarte 4:
Nachtzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 8 m über anstehendem Gelände)



Nebenkarte 5:
Tagzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 12 m über anstehendem Gelände)

Stadt Herzogenrath - Bebauungsplan Nr. II/66 A
"Kohlscheid Zentrum-Langenberg"

Projekt Nr. H/25/17/VL/015



Schallimmissionstechnische Untersuchung nach DIN 18005 / RLS-90
(Schallschutz im Städtebau)

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Umfeld
des Bebauungsplanes Nr. II/66 A

Anlage: 2 Blatt: 19

Dimensionierung schalltechnischer Maßnahmen, baulicher Schallschutz
Mindestanforderungen (Schallschutz im Hochbau)

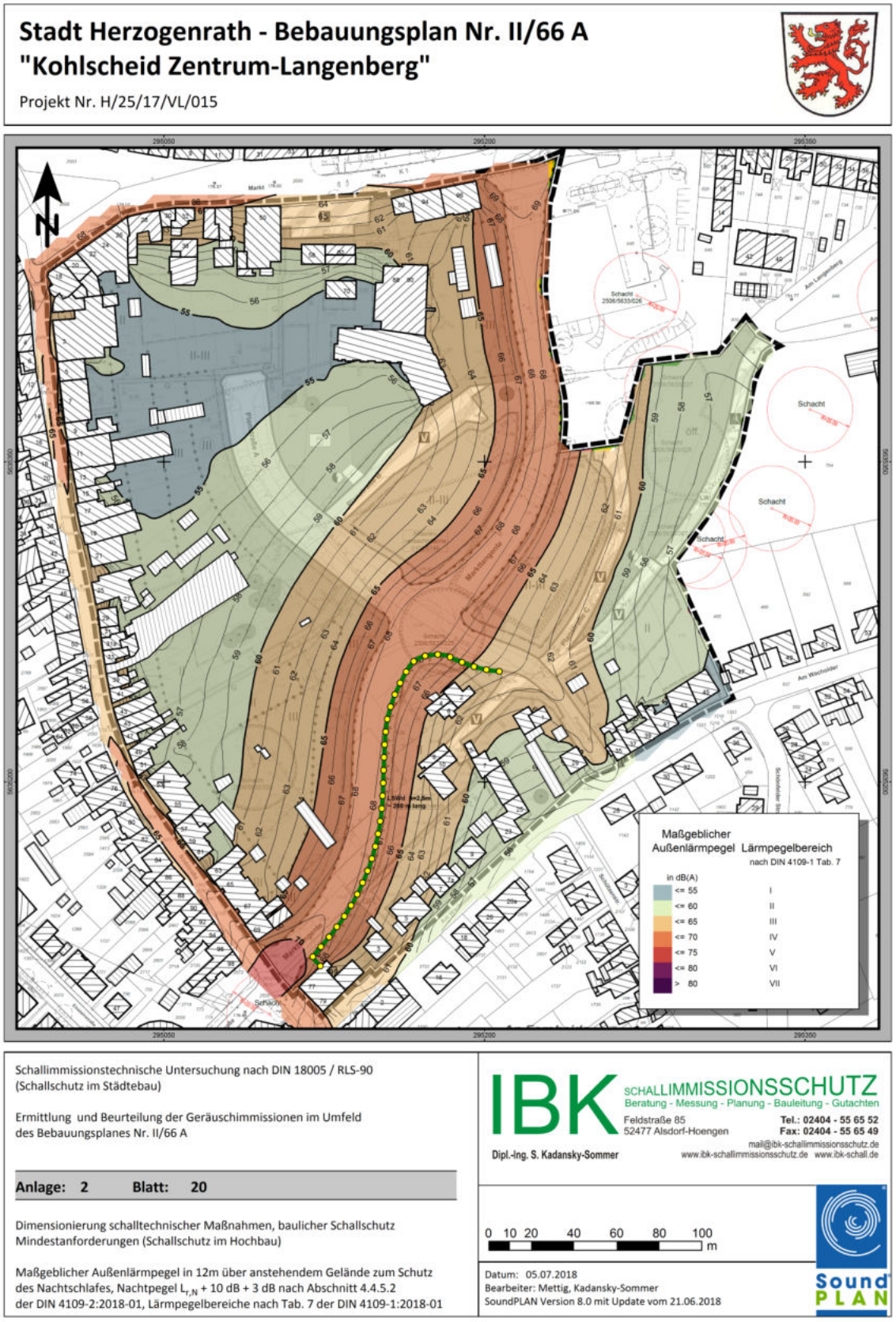
Maßgeblicher Außenlärmpegel in 12m über anstehendem Gelände
Tagpegel $L_{r,T}$ + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 der DIN 4109-2:2018-01
Lärmpegelbereiche nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01

IBK SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Beratung - Messung - Planung - Bauleitung - Gutachten
Feldstraße 85
52477 Alsdorf-Hoengen
Tel.: 02404 - 55 65 52
Fax: 02404 - 55 65 49
mail@ibk-schallimmissionsschutz.de
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer

0 10 20 40 60 80 100 m

Datum: 05.07.2018
Bearbeiter: Mettig, Kadansky-Sommer
SoundPLAN Version 8.0 mit Update vom 21.06.2018

Nebenkarte 6:
Nachtzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 12 m über anstehendem Gelände)



Nebenkarte 7:
Schalltechnische Maßnahmen 'Lärmschutzwand' (siehe Festsetzung 9.4)

