BEBAUUNGSPLAN I/18 - 4. ÄNDERUNG
“Neu-/Voccartstraße“

Textliche Festsetzungen

Stand: 11.03.2020

Satzungsexemplar



Stadt Herzogenrath

Amt 61 - Stadtplanung

Die zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen und Ergänzungen der Hinweise erfolgte zur Nachvollziehbarkeit in grüner Schrift.

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 Allgemeine Wohngebiete WA1 bis 4 gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiete MI1 bis 2 gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 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 Nr. 1 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 Bebauungsplans.

2. Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i.V.m. § 4 und § 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 und im Mischgebiet MI2 sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB

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

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und der Gebäude werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über einen Bezugspunkt

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Firsthöhe (FH) ist die gesamte Gebäudehöhe bei Satteldächern, Zelt- oder Walmdächern. Die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Dachhaut des obersten Vollgeschosses.

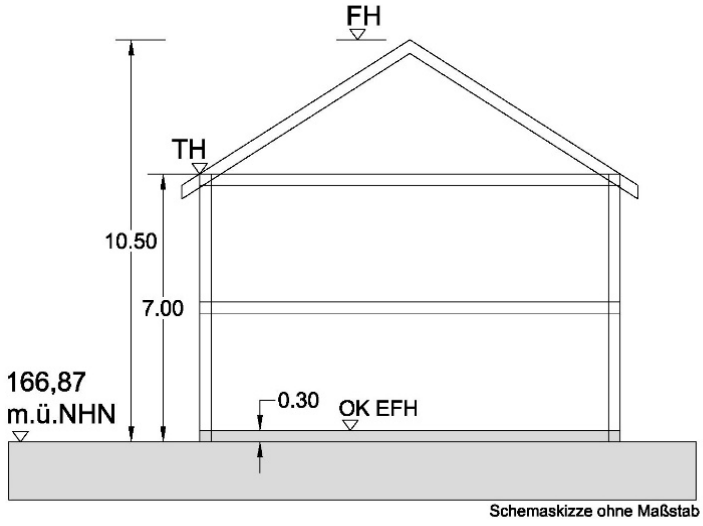
Folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen werden festgesetzt:

Allgemeine Wohngebiete WA1 und 2
Zwei festgesetzte Vollgeschosse (zwingend) und festgesetzte Satteldächer
Als Höhenbezugspunkt ist die auf der Neustraße befindliche Kanaldeckelhöhe **166,87 m über NHN** heranzuziehen (außerhalb des Geltungsbereichs hinweislich im Bebauungsplan durch grünen Kreis mit Höhenangabe dargestellt). Die Höhenangaben beziehen sich auf den bezeichneten Bezugspunkt.

Max. Firsthöhe (FH)	FH =	10,50 m
Max. Traufhöhe (TH)	TH =	7,00 m
Max. Oberkante Fußbodenhöhe (EFH)	OK EFH =	0,30 m

Möglicher Schnitt als Systemskizze ohne Maßstab (o.M.)

WA1 + 2 (Beispielschnitt)

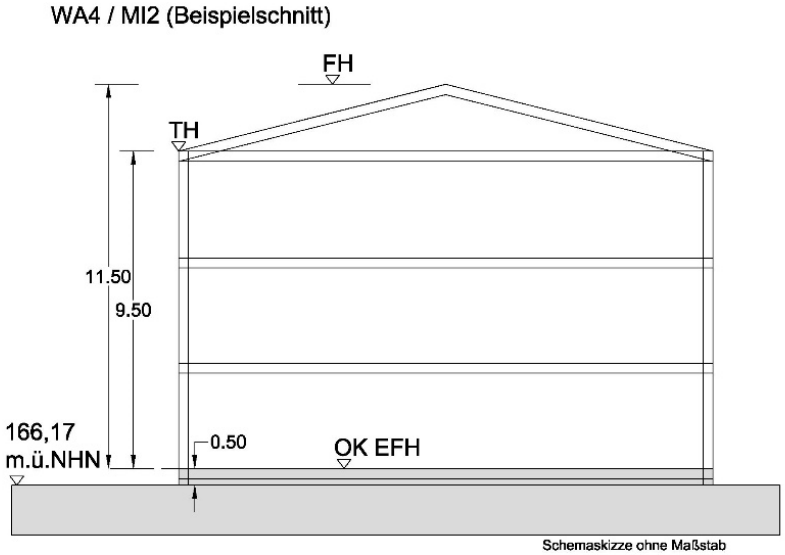


Allgemeines Wohngebiet WA4 und Mischgebiet MI 2
Drei festgesetzte Vollgeschosse (zwingend) und festgesetzte Zelt- oder Walmdächer

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Fußbodenhöhen im Erdgeschoss bzw. im Eingangsgeschoss (EFH). Diese Fußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes (Mittelachse Einzelhaus) rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (dem Bebauungsplan durch rote Kreise mit Höhenangabe zu entnehmen) für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

Max. Firsthöhe (FH)	GH =	11,50 m
Max. Traufhöhe (TH)	TH =	9,50 m
Max. Oberkante Fußbodenhöhe (EFH)	OK EFH =	0,50 m

Möglicher Schnitt als Schemaskizze ohne Maßstab (o.M.)



Mischgebiet MI1
Als Höhenbezugspunkt ist die auf der Bleyerheider Straße befindliche Kanaldeckelhöhe **166,00 m über NHN** heranzuziehen (außerhalb des Geltungsbereichs hinweislich im Bebauungsplan durch grünen Kreis mit Höhenangabe dargestellt). Die Höhenangaben beziehen sich auf den bezeichneten Bezugspunkt.

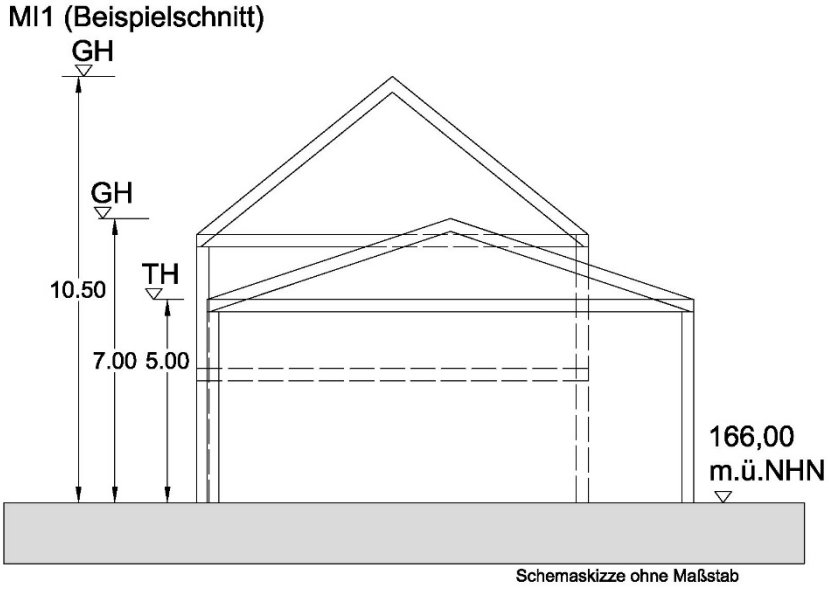
Bei Gebäuden mit max. einem Vollgeschoß (zwingend)

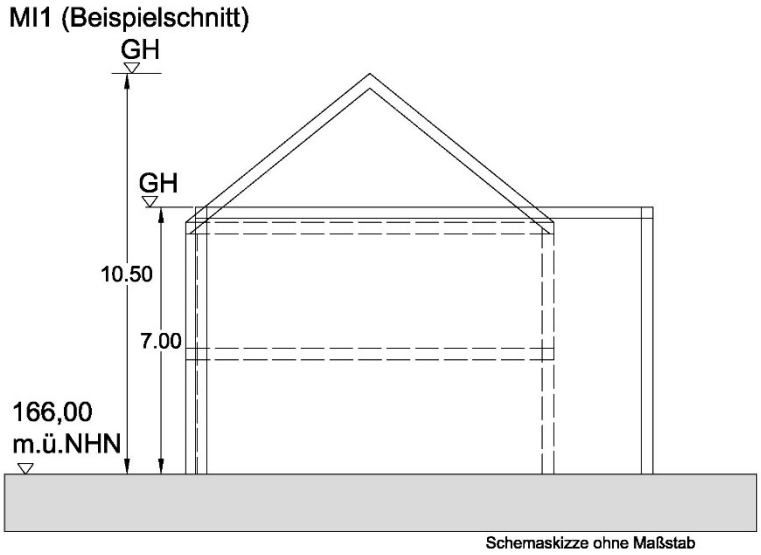
Max. Gebäudehöhe (GH) GH = 7,00 m

Bei Gebäuden mit max. zwei Vollgeschossen (zwingend)

Max. Gebäudehöhe (GH) GH = 10,50 m

Mögliche Schnitte als Systemskizzen ohne Maßstab (o.M.)





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, Kamine, Lüftungsanlagen usw.)
- Treppenhäuser, Aufzugsanlagen
- Brüstungen / Absturzsicherungen.

Die Festsetzungen unter A.3.1 gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

3.2 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO, § 17 und § 19 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.

4. Vertikale Gliederung von Baugebieten nach Geschossen gem. § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 2 und 4 sowie im Mischgebiet MI2 sind Wohnungen oder Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

5. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 werden im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Doppelhäuser festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 werden im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Hausgruppen festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA4 werden im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI2 werden im Rahmen der offenen Bauweise ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt.

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

Die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen/Baufenster dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 4 und im Mischgebiet MI2 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. Die gemäß Landesbauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

7. Flächen für Nebenanlagen und Garagen, Carports, überdachte Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten umgrenzten Flächen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 und im Mischgebiet MI1 sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 3 und im Mischgebiet MI1 müssen die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten mind. 5,0 m betragen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4 und im Mischgebiet MI2 sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur auf den zeichnerisch festgesetzten umgrenzten Flächen für Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen/ Baufenster zulässig.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a) und 25 b) BauGB und öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1 Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage ist nördlich des Mischgebiets MI2 ein Bereich von mindestens 150 m² als Rasenfläche oder bis zu 30 % vegetationsfreie Fläche für Spielgeräte, Sandkasten etc. vorzusehen.
Die restlichen Flächen sind als durch Baumgruppen und Einzelbäume (mindestens 4 Hochstämme 2. Ordnung gemäß Pflanzenauswahlliste) strukturierte extensive Mähwiesen (Ansaat RSM 7.1.2 Landschaftsrasen Standard mit Kräutern oder vergleichbar) bei 1- bis 2-maliger jährlicher Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zu entwickeln. Mindestens 300 m² sind als zusammenhängend bespielbare Freifläche zu berücksichtigen.
Die Anlage eines max. 3,5 m breiten Fuß-/Radwegs mit wassergebundener Wegedecke ist zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage sind gemäß zeichnerischer Festsetzung im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet WA3 und zu den Mischgebieten MI1 und 2 durch eine mindestens 3 m breite, 2-reihige, freiwachsende Strauchhecke (Arten gemäß Pflanzenauswahlliste) mit einzelnen Hochstämmen abzupflanzen.

Pflanzenauswahlliste öffentliche Grünfläche
lebensraumtypische/standortgerechte Strauchhecke (* giftige Gehölze bzw. Gehölzteile)

Prunus spinosa	Schlehe	*Rosa canina*	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	*Crataegus monogyna*	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel *	*Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen *
Corylus avellana	Hasel	*Rhamnus cartharticus*	Kreuzdorn *
Salix caprea	Salweide		

Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher 100-150 cm; Pflanzraster 1x1 m, Reihen gegeneinander versetzt

lebensraumtypische/ standortgerechte Hochstämme (2. Ordnung)

Acer campestre	Feldahorn	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche		

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

Im Bereich von Spielgeräten, Sandkästen etc. ist auf die Verwendung nicht giftiger Gehölze und auf Arten mit gutem Regenerationsvermögen zu achten (z.B. Korb-, Salweide).

Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Der Schutzstreifen des Stauraumkanals ist zu berücksichtigen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

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

Innerhalb der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 22 Bäume (schmalkronige Bäume/ Säulenform) gemäß untenstehender Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
Die Pflanzung hat innerhalb mindestens 6 m² großer Pflanzbeete fachgerecht unter Berücksichtigung der Einbringung entsprechenden Bodensubstrats sowie ausreichender Belüftung/Regenwasserversickerung zu erfolgen. Die Pflanzbeete sind bodendeckend als Wiese/Rasen/Staudenbeet oder mit bodendeckenden Kleingehölzen anzulegen und gegen Überfahrungen zu sichern.
Die im Straßenraum der Planstraße und Rather Heide angeordneten öffentlichen Stellplatzflächen sind im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet WA4 und Mischgebiet MI2 durch eine Schnitthecke (Endzustand max. 0,5 m breit und max. 1,2 m hoch) mit Arten gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste abzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. Die Standorte für die Heckenpflanzungen sind als Elemente der in Aussicht genommenen Einteilung der Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Stellplätze der Planzeichnung des Bebauungsplans I/18 – 4. Änderung als „sonstige Information“ zu entnehmen (vgl. auch Hinweis 16).

Pflanzenauswahlliste Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbäume

Acer campestre ´Elsrijk´	Feldahorn	*Quercus robur ´Fastigiata Koster´*	Säuleneiche

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

Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche	*Fagus sylvatica*	Rotbuche

Pflanzqualität: Heckenpflanzen 100-150 cm, pro lfd. Meter mind. 3 Pflanzen

Die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA4 zum Anpflanzen festgesetzten beiden Baumgruppen à vier Bäume sind gemäß untenstehender Pflanzenauswahlliste innerhalb von mindestens 6 m² großen Pflanzbeeten/ Vegetationsflächen als Dachspalierbäume auszuführen. Zusätzlich sind an den zwei weiteren, in der Planzeichnung festgesetzten Stellen je ein klein-/mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist im Allgemeinen Wohngebiet WA4 die Anpflanzung einer Schnitthecke (Endzustand max. 0,5 m breit und max. 2,0 m hoch) mit Arten gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste vorzunehmen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste Allgemeines Wohngebiet (WA4)

Dachspalierbäume

Acer campestre ´Elsrijk´	Feldahorn	*Liquidambar styraciflua*	Amberbaum

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

Einzelbäume

Carpinus betulus	Hainbuche	*Liquidambar styraciflua*	Amberbaum
Sorbus aria	Mehlbeere	*Sorbus aucuparia*	Eberesche

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

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Fagus sylvatica*	Rotbuche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		

Pflanzqualität: Heckenpflanzen 100-150 cm, pro lfd. Meter mind. 3 Pflanzen

Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist am Südrand des Mischgebiets MI2 die Anpflanzung einer Schnitthecke (Endzustand max. 0,5 m breit und max. 2,0 m hoch) mit Arten gemäß nachfolgender Pflanzenauswahlliste vorzunehmen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste Mischgebiet (MI2)

Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn

Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-150 cm; pro lfd. Meter mind. 3 Pflanzen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 4 und den Mischgebieten MI1 und 2 ist der gemäß festgesetzter Grundflächenzahl ((GRZ) (einschl. zulässiger Überschreitung gemäß Festsetzung A.3.2)) nicht überbaubare Freiflächenanteil mit natürlichen Elementen und Strukturen dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen-/ Wiesenflächen. Weitere Bepflanzungen können in Anlehnung an die Arten der unter den Festsetzungen A.8.1 bis 8.3 dargelegten Pflanzenauswahllisten durchgeführt werden. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.
Der Schutzstreifen des Mischwasser-/Staukanals, umgrenzte Flächen für Tiefgaragen oder unterirdische Garagengeschosse sind zu berücksichtigen und von Baumpflanzungen freizuhalten.

8.3 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 in der darauffolgenden Vegetationsperiode gemäß Arten der nachfolgenden Auswahlliste zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste

Baumarten 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Rotbuche	*Quercus petraea*	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche	*Tilia cordata*	Winterlinde

Baumarten 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn	*Betula pendula*	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche

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

Die randlich des MI2 zum Erhalt festgesetzte Bepflanzung ist als durchgehende, maximal 2 m hohe Schnitthecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gemäß Arten der nachfolgenden Auswahlliste zu ersetzen. Unterbrechungen innerhalb der Schnitthecke sind nicht zulässig und sind durch Heckenpflanzen zu ergänzen.

Pflanzenauswahlliste

Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn

Pflanzqualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-150 cm; pro lfd. Meter mind. 3 Pflanzen

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

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 u.a. Nebenkarten (Tag) 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.

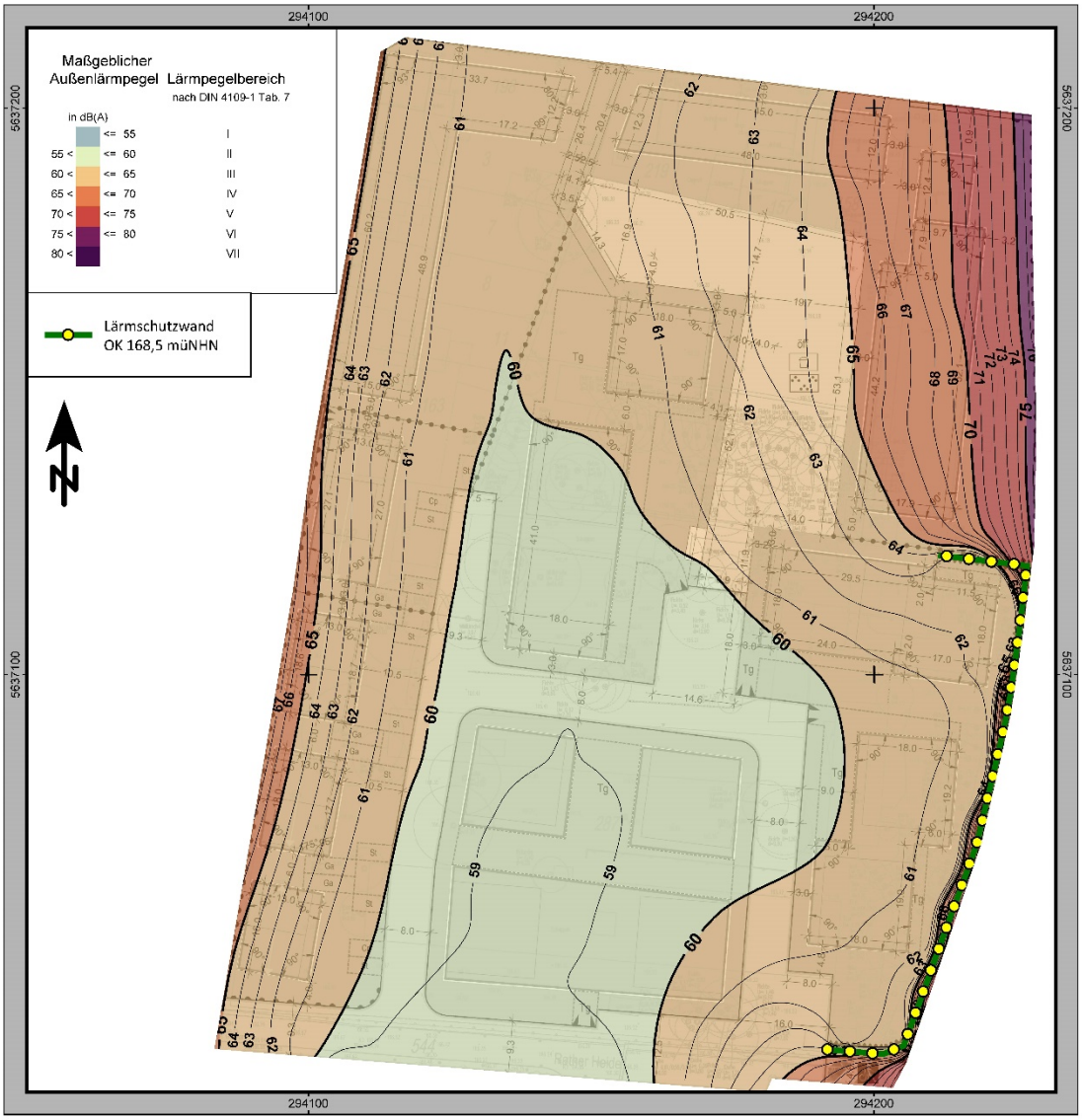
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS 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.

Die in den schalltechnischen Maßnahmenplänen der Anlage 1 Blätter 8 bis 10 angegebenen Außenlärmpegel gemäß Schallimmissionstechnischem Fachbeitrag (Stand 12/2019) zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung „Neu-/Voccartstraße“ sind Teil der Festsetzung.

Nebenkarte 1:
Tagzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 2 m über Gelände) o.M.

Herzogenrath BP I/18 - 4. Änd. "Neu-/Voccartstraße"
Bereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt

Projekt Nr. H/29/18/BP/046



Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005

VERKEHRSLÄRM
Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen

ANLAGE: 1 BLATT: 8

Schalltechnische Maßnahmen
Maßgeblicher Außenlärmpegel, 2 m ü. Gelände
Tagpegel $L_{r,T}$ + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 nach DIN 4109-2

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
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

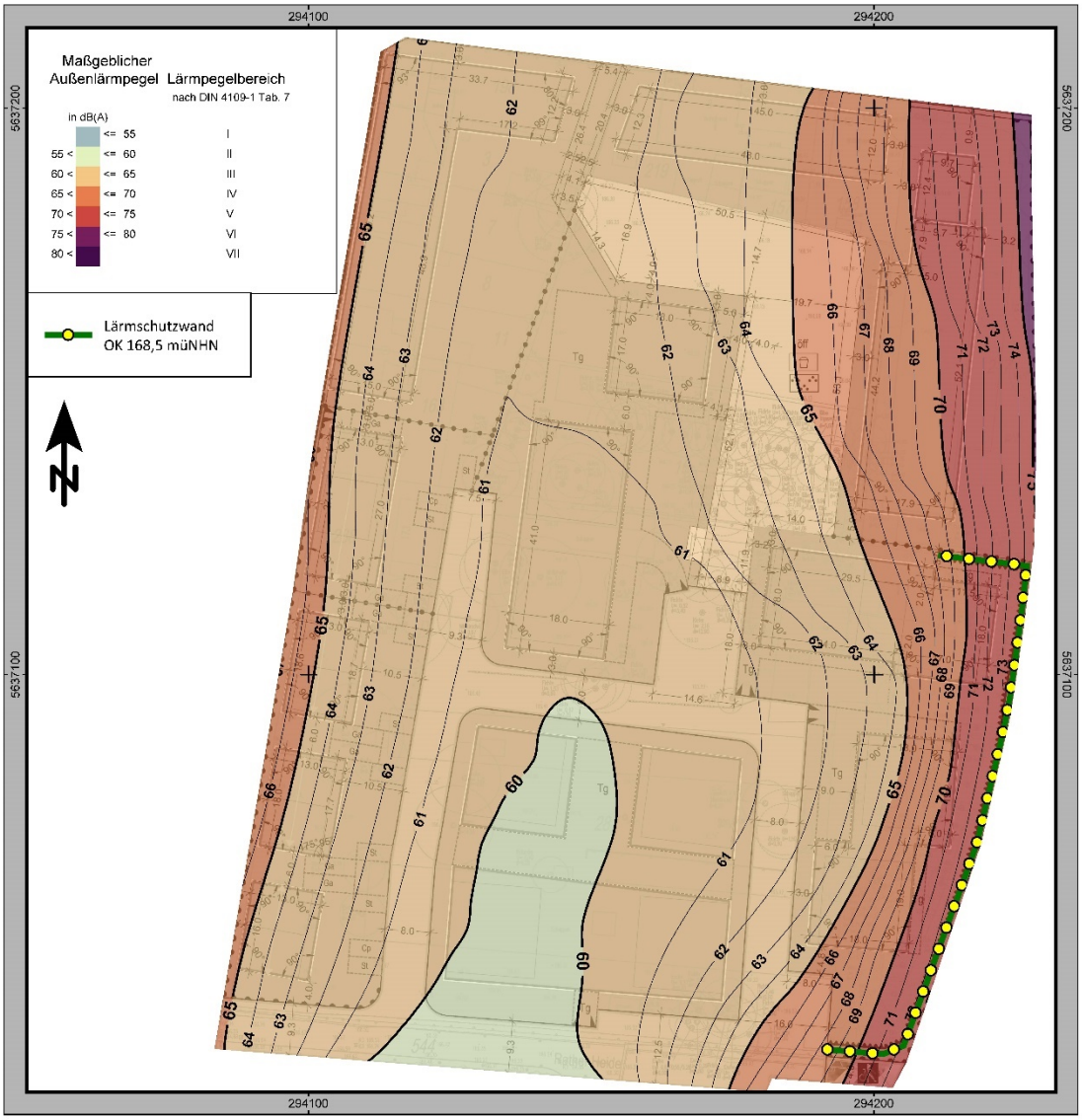
Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 m

Datum: 12.12.2019
Bearbeiter: Kadansky-Sommer, Mettig
SoundPLAN Version 8.1 mit Update vom 31.10.2019

Nebenkarte 2:
Tagzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 6 m über Gelände) o.M.

Herzogenrath BP I/18 - 4. Änd. "Neu-/Voccartstraße"
Bereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt

Projekt Nr. H/29/18/BP/046



Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005

VERKEHRSLÄRM
Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen

ANLAGE: 1 BLATT: 9

Schalltechnische Maßnahmen
Maßgeblicher Außenlärmpegel, 6 m ü. Gelände
Tagpegel $L_{r,T}$ + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 nach DIN 4109-2

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
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

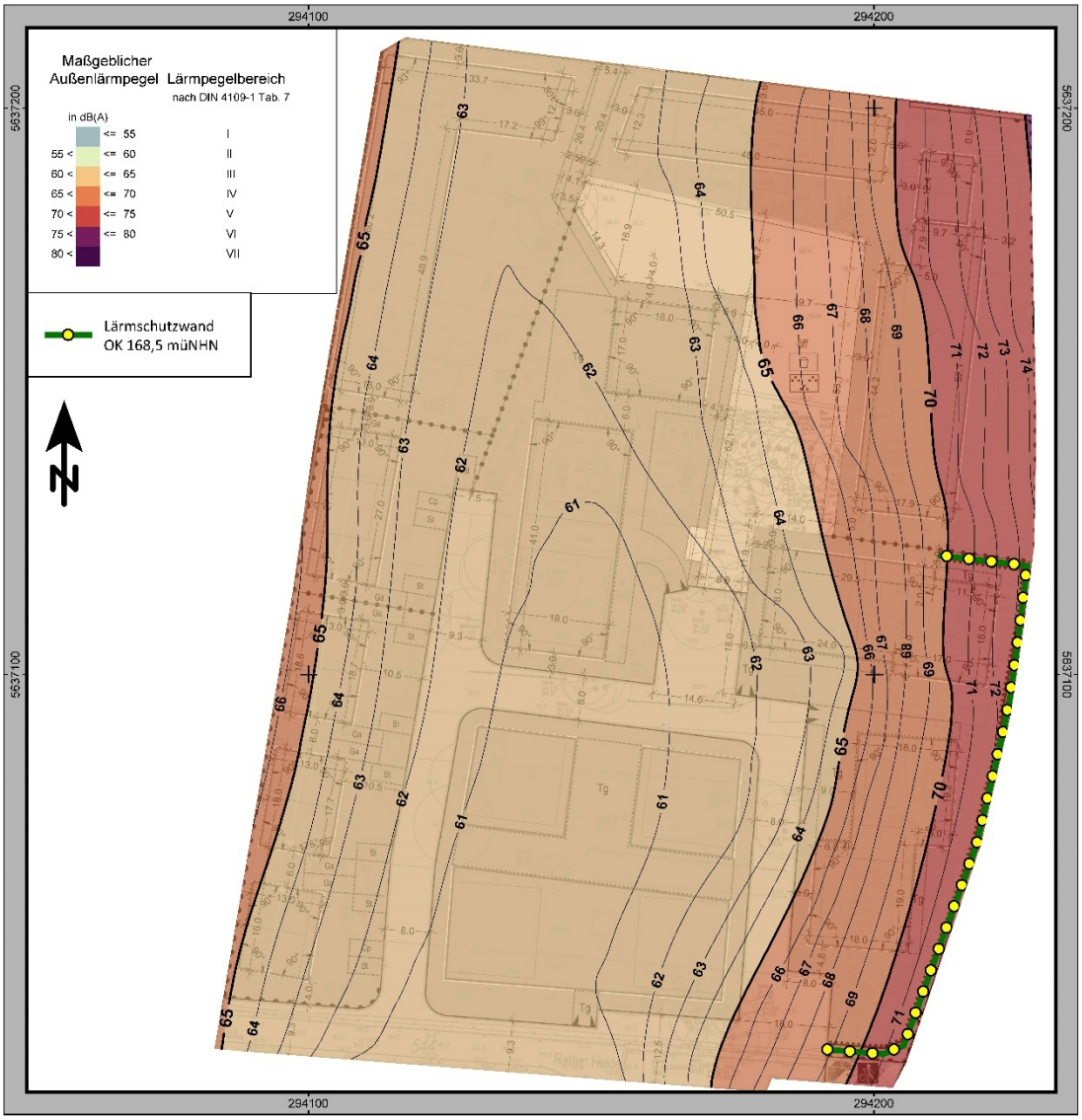
Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 m

Datum: 12.12.2019
Bearbeiter: Kadansky-Sommer, Mettig
SoundPLAN Version 8.1 mit Update vom 31.10.2019

Nebenkarte 3:
Tagzeitraum (maßgeblicher Außenlärmpegel in 9 m über anstehendem Gelände) o.M.

Herzogenrath BP I/18 - 4. Änd. "Neu-/Voccartstraße"
Bereich 3 – Stadtentwicklung und Umwelt

Projekt Nr. H/29/18/BP/046



Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005

VERKEHRSLÄRM
Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen

ANLAGE: 1 BLATT: 10

Schalltechnische Maßnahmen
Maßgeblicher Außenlärmpegel, 9 m ü. Gelände
Tagpegel $L_{r,T}$ + 3 dB nach Abschnitt 4.4.5.2 nach DIN 4109-2

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
Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer
www.ibk-schallimmissionsschutz.de www.ibk-schall.de

Maßstab 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 m

Datum: 12.12.2019
Bearbeiter: Kadansky-Sommer, Mettig
SoundPLAN Version 8.1 mit Update vom 31.10.2019

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

Im Mischgebiet MI2 ist gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand gemäß den folgenden Vorgaben zur eindeutigen Lage, Länge und Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Wand ist straßenseitig zur Voccartstraße (L 232) in einer hochabsorbierenden Bauweise, den Anforderungen der Gruppe A 3 der ZTV-Lsw (Ausgabe 2006) entsprechend bei einer Schallabsorption von DL_a = 8-11 dB auszuführen. Das erforderliche Schalldämmmaß der Abschirmwand beträgt DL_R von > 24 dB entsprechend der Gruppe B3 der DIN EN 1793-2.

Punkt	Koordinatensystem: UTM (ETRS 89) (UTM_32N8)		Höhe des oberen Wandabschlusses m ü. NHN (DHHN 2016)
	X [m]	Y [m]	
A	294191.81	5637034.93	168,50
B	294201.87	5637034.14	168,50
C	294205.15	5637035.46	168,50
D	294213.16	5637056.58	168,50
E	294217.63	5637070.16	168,50
F	294221.90	5637087.65	168,50
G	294223.19	5637096.77	168,50
H	294225.99	5637112.34	168,50
I	294226.49	5637118.97	168,50
J	294211.29	5637120.78	168,50

Die Punkte sind in der Planzeichnung markiert und damit eindeutig identifizierbar.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit Geh- und Leitungsrechten (GL) zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Herzogenrath gewidmet. Innerhalb der mit Geh- und Leitungsrechten (GL) zu belastenden Flächen sind Pflanzmaßnahmen in Form von Rasenansaaten und Heckenpflanzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke zulässig. Die Anpflanzung von Bäumen ist unzulässig. (vgl. Festsetzung A.8.1 und 8.2).

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Einheitliche Gestaltung

Doppelhäuser und Hausgruppen sowie benachbarte oder aneinander gebaute Garagen und Carports müssen 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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und 2 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 40° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 und im Mischgebiet MI2 sind für die Hauptbaukörper ausschließlich Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 15° und 25° zulässig.

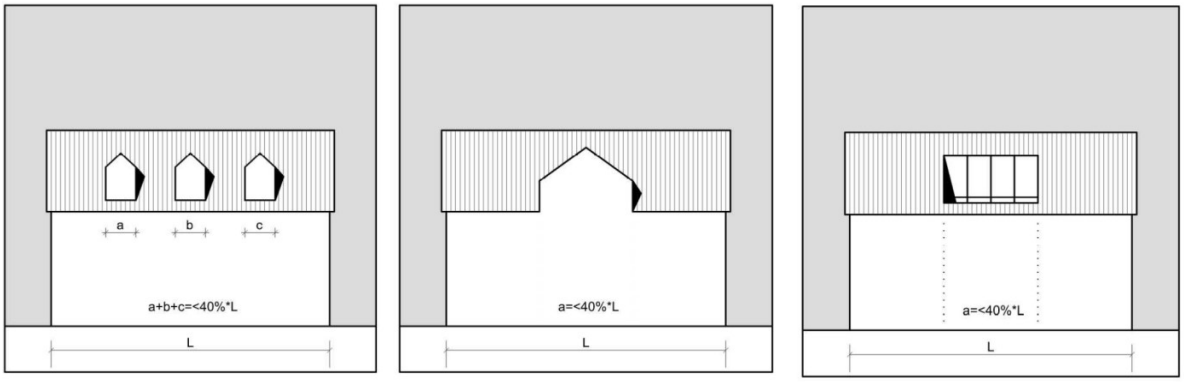
Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene und dunkelgraue Dacheindeckungen zulässig.

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.

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.

8. Gestaltung der Freiflächen

8.1 Vorgärten

Vorgartenflächen (als Teil des Freiflächenanteils eines Baugrundstücks in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis 4 und im Mischgebiet MI2) sind gärtnerisch mindestens als Kombination bestehend aus Rasen-/Wiesen-/Staudenflächen unter Verwendung einheimischer/standortgerechter Laubgehölze (Pflanzenauswahlliste gemäß Festsetzungen A.8.1 bis 8.3; Ziergehölze sind zulässig) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Standort- und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen. Das Einbringen von Natursteinen z.B. in Form einzelner Findlinge oder flächenmäßig begrenzter Kies-/ Schotterflächen als Standort für trockenheitsliebende Pflanzen auf max. 15 % der Vorgartenflächen ist zulässig. Das Einbringen von Folien und Vliesmaterialien zur Bodenabdichtung ist unzulässig.
(Definition: Ein Vorgarten ist ein dem Eingangsbereich eines Gebäudes vorgelagerte Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Planstraße und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Baugrundstücks, i.d.R. 1,5 bis 5 m zu der erschließenden Planstraße, sofern kein dem Hauptgebäude vorgelagerter Wohngarten besteht. Nicht zu Vorgartenflächen zählen Stellplätze, Zufahrten, Garagen, Zugänge, Wegeverbindungen, Zufahrten und Grundflächen/Standplätze für Mülltonnen/Abfallgefäße. Diese sind nur in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter-, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.)

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Dachneigung) von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen (z.B. Müllstandorte, Fahrradhäuser) mit einer Ausdehnung von jeweils mehr als 4 m² sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern mit einem Deckungsgrad der Vegetationsdecke von mindestens 90 % zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen. 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.

8.3 Standplätze für Abfallbehälter

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 2 und 4 sowie im Mischgebiet MI2 sind Mülltonnen/Abfallgefäße in Vorgärten nur zulässig, wenn für den jeweiligen Standplatz ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste (bis max. 1,5 m Höhe) oder durch feste Schränke vorgesehen wird. Es gilt folgende Pflanzenauswahlliste:

Pflanzenauswahlliste Abfallbehälter

Hecken-/ Strauchpflanzung

Acer campestre	Feldahorn	*Carpinus betulus*	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	*Crataegus monogyna*	Weißdorn

Pflanzqualität: 2x verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen 100-150 cm, pro lfd. Meter mind. 3 Pflanzen

Kletterpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe	*Euonymus fortunei spec.*	Kletternder Spindelstr.
Hedera helix	*Efeu*	*Hydrangea petiolaris*	Kletterhortensie
Lonicera x heckrottii	Geißblatt	*Lonicera periclymenum*	Waldgeißblatt
Rosa spec.	Kletterrose		

Pflanzqualität: Containerpflanze, 100-150 cm, pro lfd. Meter 4 Pflanzen

8.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich (Definition Vorgartenbereich siehe unter Festsetzung B.8.1) sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern und Hecken.
An übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaunkonstruktion bis zu 2,0 m Höhe und Schnitthecken zulässig. Stützmauern sind unzulässig. Andersartige Einfriedungen sind mind. 0,75 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und zur Verkehrsfläche dauerhaft mit Kletterpflanzen (gemäß Pflanzenauswahlliste B.8.3) zu begrünen.
Für die Anlage von Schnitthecken und Bepflanzung mit Kletterpflanzen sind die unter der Festsetzung A.8.2 (Pflanzenauswahlliste Allgemeines Wohngebiet WA4 „Schnitthecken“) und B.8.3 („Kletterpflanzen“) genannten Arten zu verwenden.

8.5 Begrünung Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, flächenhaft und intensiv als Rasen-/Wiesen-/Staudenflächen und/ oder Strauchfläche zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mind. 60 cm betragen. Baumanpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen sind unzulässig.

9. Private Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, 2 und 4 sowie im Mischgebiet MI2 sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mindestens zwei private, unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 und im Mischgebiet MI2 sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mindestens 1,5 Abstellplätze für Fahrräder pro Wohnung in überdachten und abschließbaren Fahrradabstellanlagen oder in Tiefgaragen nachzuweisen. 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.

C. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

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

Bei den gekennzeichneten Bereichen handelt es sich um Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen möglicher Ausgasungen:

Innerhalb des **Teilbereiches** 1 (Schachtschutzbereiche aus Gründen der Standsicherheit) ist eine Bebauung erst dann möglich, wenn die Schächte nach den derzeit geltenden Richtlinien gesichert sind. Eine Bebauung bis max. 3,0 m in die Schachtschutzzone hinein kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in Abstimmung mit einem Bergbausachverständigen nach § 36 GewO durch besondere Gründungsmaßnahmen sichergestellt wird, dass in dem nach Lage und Tiefe potenziellen bergbaulichen Einwirkungsbereich keine Bauwerkslasten in den Untergrund abgeleitet werden. Die obigen Ausführungen gelten auch für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen.

Innerhalb des **Teilbereiches** 2 (Schachtschutzbereiche aus Gründen möglicher Ausgasung) sind im Falle einer Bebauung bauliche Anlagen mit Gasdrainagen zu versehen und Ver- und Entsorgungslei-

tungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen. Diese Ausführungen gelten auch für Tiefgaragen und Nebenanlagen mit geschlossener Bauart.

2. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist mit oberflächennahem Altbergbau zu rechnen (Hohlräume, Flöze). Bei Baumaßnahmen innerhalb des **Teilbereiches A** (Flöze der Einwirkungsklasse 2) sind vorab weitergehende Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Dies gilt auch für Erschließungsanlagen (öffentliche Straßenverkehrsflächen) sowie Nebenanlagen. Innerhalb des T**eilbereiches B** (Flöze der Einwirkungsklasse 3) muss bei Baumaßnahmen die Baugrubensohle/Fundamentsohle im einwirkungsrelevanten Bereich des Flözes von einem Bergbau-Sachverständigen nach § 36 GewO abgenommen werden. Bei Auffälligkeiten sind die Baumaßnahmen zu unterbrechen und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. 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 Tiefgaragen und Nebenanlagen.

3. Altlastenverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Innerhalb des Plangebiets wurde der folgende Altstandort gekennzeichnet:
- Altlasten-Verdachtsfläche 5102/2627 'Eigenverbrauchstankstelle der Geflügelfarm' (vgl. dazu auch Hinweis 7).

D. Hinweise

1. Artenschutz
Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung liegt der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Ingenieur- und Planungsbüros LANGE GbR mit Stand von Dezember 2019 vor. Nach Auswertung der vorhandenen Daten wurde im Rahmen einer Worst-Case-Analyse festgestellt, dass der Geltungsbereich folgende Habitateignung aufweist
- Lebensraum nicht planungsrelevanter gebüschbrütender Vogelarten
- Lebensraum nicht planungsrelevanter gebäude- und nischenbrütender Vogelarten
- Lebensraum (Sommer-, Winter-, Zwischenquartier) für Breitflügel- und Zwergfledermaus.

Zum Individuenschutz der in NRW nicht planungsrelevanten Gebüsch- und Gebäude-/Nischenbrüter sind Arbeiten, bei denen in Gehölze, Vegetationsbestände (Bodenhabitate) und Gebäude eingegriffen wird, außerhalb des sensiblen Brut-Zeitraumes, also zwischen **Anfang November und Ende Februar**, durchzuführen.
Zum Schutz der Fledermäuse sind die Abrissarbeiten an den Gebäuden außerhalb der Wochenstubenzeit und der Winterruhe von **Mitte März bis Anfang Juni** sowie **Anfang August bis Mitte November** durchzuführen. Zur Zeit der Winterruhe (Mitte November bis Mitte März) ist ein Abriss der Gebäude ebenfalls möglich, wenn die Habitateignung bauvorbereitend entzogen wurde. Die im Kapitel 6.1 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags formulierten Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.
Insgesamt werden durch die Planung unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen **keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt**. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht notwendig.

Die obigen Maßnahmen stellen keine sogenannten CEF-Maßnahmen dar und können aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie sind beim Abriss von Gebäuden oder sonstigen Rückbaumaßnahmen/Baureifmachung zu beachten. Auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird verwiesen.

Der Zeitpunkt der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Angebotsbebauungsplans kann derzeit nicht abschließend bestimmt werden. Sowohl für den Bereich der ehemaligen Geflügelfarm als auch für die Bereiche der Bleyerheider Straße 14, der Voccartstraße 100 und Neustraße 173 ist aufgrund der aktuellen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse zurzeit noch nicht abzusehen, wann die Festsetzungen realisiert werden. Ggf. können Jahre bis zur Realisierung vergehen. Entsprechend sind im Falle der zeitlich verzögerten Umsetzung die artenschutzrechtlichen Belange ggf. erneut zu prüfen.

2. Ausgleich nach Baumschutzsatzung

Für den erforderlichen Ausgleich aufgrund des baulichen Eingriffs innerhalb des Plangebietes ergibt sich ein Umfang an Ersatzpflanzungen gemäß der kommunalen Baumschutzsatzung (Stand 13.07.2004) von 87 Stück. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Ersatzpflanzungen (36 Hochstämme, ca. 80 m² Schnitthecke (entspr. 1 Ersatzpflanzung) und ca. 400 m² freiwachsende Hecke (entspr. 8 Ersatzpflanzungen)) besteht ein Bedarf an weiteren 42 Ersatzbaumpflanzungen. Die Ersatzpflanzungen werden im Zuge der notwendigen Fällanträge/Fällgenehmigungen abschließend geregelt.

3. Bergbau

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Altbergbaubereiches von Herzogenrath, in dem tagesnaher Grundeigentümerbergbau zu vermuten ist. Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung liegt der Bericht über die Ergebnisse von Kleinrammbohrungen zur Aufsuchung der Tagesöffnungen TÖB 2505/5634/010, /011 und /017 des Ingenieurbüros Heitfeld – Schetelig (IHS) mit Stand 30. Juli 2019 vor.
Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen (vgl. hierzu C. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB) 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.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der EBV-Berechtsame auf Steinkohle.

Der Geltungsbereich befindet sich über den auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Bostrop-Pesch“ und „Neu-Voccart“. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.
Ausweislich der derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Geltungsbereich Bergbau dokumentiert, der auch heute noch einwirkungsrelevant sein kann.

4. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG NRW 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.

5. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzungen nach B.8.2 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen ('FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen' überarbeitete Ausgabe 2018, FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

6. Boden/Baugrund

Vor Baubeginn muss der Oberboden fachgerecht abgetragen werden, auf Mieten gelagert und später wieder Vorort eingebaut oder abtransportiert und anderweitig eingesetzt werden, sofern es sich um unbelastetes und geogenes Bodenmaterial (ohne anthropogene Beimengung) handelt. Es gilt die DIN 19731 und für Bodenarbeiten die DIN 18915.

Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung liegt der Geotechnische Bericht der Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG mit Stand 21.02.2019 über den Baugrund und seine Wasserführung, die generellen Gründungsmöglichkeiten für nicht unterkellerte und unterkellerte Wohnhäuser und die Möglichkeiten für die ungezielte und gezielte Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen und Dächern vor. Gemäß Geotechnischem Bericht ist die Geländeoberfläche aus einer dünnen Aufschuttschicht gebildet, die an den Untersuchungsstellen zwischen 0,5 m und 1,0 m dick ist und z.T. aus umgelagertem kiesigen „Lehm“ mit geringen Ascheresten und z.T. aus schluffigen Kiesen mit deutlichen Nebenanteilen an Asche und Ziegelbruch besteht. Diese Schicht ist kein zuverlässiger Baugrund und muss daher im Bereich der späteren Bebauung – sofern er nicht ohnehin im planmäßigen Aushubprofil liegt - gegen unbelasteten und standsicher verdichteten

Fremdboden ausgetauscht werden. Eine Versickerung ist nicht möglich.

Im vorliegenden Geotechnischen Bericht wird vom kleinsten Grundwasserflurabstand von rund 14 m ausgegangen, d.h. das zusammenhängende Grundwasservorkommen spielt bei der Bebauung des Geltungsbereichs bautechnisch keine Rolle.

Der „Lößlehm“ und „Löß“ sind ein zuverlässiger Baugrund für nicht unterkellerte und unterkellerte Neubauten, auf dem mit „normalen“ Aufwand flach mit Streifen- und Einzelfundamenten oder mit tragenden Bodenplatten (Plattenfundamenten) fundamentiert werden kann. Die Schicht 1 muss im Fall nicht unterkellerter Gebäude mit flächigem Bodenersatz oder mit vertieften Fundamenten durchgegründet werden.
Bei der Abdichtung der erdberührten Bauteile von Neubauten ist die geringe Bodendurchlässigkeit vom „Löß“ und Lößlehm“ zu beachten, wodurch nach Regenfällen als maximale Wasserbeanspruchung ein Angriff aus zeitweisem aufstauendem Sickerwasser entstehen kann. Gegen diese Wasserbeanspruchung müssen die Bauteile abgedichtet werden. Für jedes Bauvorhaben wird daher eine eigene Baugrunderkundung empfohlen. Grundsätzlich sind die Vorschriften der DIN 18533 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

7. Umgang mit dem Altstandort 5102/2627 Eigenverbrauchstankstelle der Geflügelfarm

Die Altlasten-Verdachtsfläche 5102/2627 ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z.B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen (A 70.4 – Bodenschutz und Altlasten, Zollernstraße 10, 52070 Aachen) unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten (Mitteilungspflichten gem. § 2 Abs. 1 LBodSchG NRW).
Bei den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist das Umweltamt der StädteRegion Aachen von der Stadt Herzogenrath zu beteiligen.

- In die Baugenehmigungen ist der o.g. Baustein „Für den Fall, dass….“ aufzunehmen. Sollte dann eine entsprechende Mitteilung erfolgen, ist ab da die gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten im organoleptisch auffälligen Bereich erforderlich.
- Nach Abschluss der Bebauung kann die Altlasten-Verdachtsfläche aus dem Kataster gestrichen werden.

8. Abbruch-/Rückbauarbeiten und Entsorgung

Der Abbruch (Beseitigung) von Anlagen ist seit dem 01.01.2019 genehmigungsfrei. Der Bauaufsichtsbehörde ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen von der Bauherrin oder dem Bauherrn anzuzeigen. Mit der Beseitigung anzeigepflichtiger Anlagen darf erst einen Monat nachdem durch die Behörde bestätigt wurde, dass die Anzeige vollständig vorliegt, begonnen werden. Eine Anzeige ist nicht erforderlich für die Beseitigung von - genehmigungsfreien Anlagen nach § 62 Abs. 1 BauO NRW - freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen I bis III - sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 Metern. Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften gestellt werden. Hierbei sind unter anderem Vorschriften zum Denkmalschutz, Artenschutz, zu Altlasten, Asbestbelastung etc. zu beachten. Die Beseitigung einer Anlage ohne die Erfüllung der vorgenannten Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die mit einem Bußgeld zu ahnden ist.

9. Entwässerung

Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht möglich. Das Plangebiet wird an das vorhandene Mischwasserkanalsystem angeschlossen und über bestehende Mischwassersammler zur Kläranlage Steinbusch im Wurmtal entwässert. Um ein Rückhaltevolumen von 300 m³ zu erreichen, wird ein DN 1600 Staukanal mit einer TW-Rinne neu verlegt werden müssen. Dafür werden Teilflächen des im Privateigentum stehenden Flurstücks 3, Flur 15, Gemarkung Herzogenrath benötigt. Das Flurstück 199, Flur 15, Gemarkung Herzogenrath steht in städtischem Eigentum. Abstimmungen zur Mischwasserkanalisation sind zuständigkeitshalber mit der Bezirksregierung Köln zu führen. Weiterhin ist die Entwässerungsplanung mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen. Im Zuge der weiteren Entwässerungsplanung wird eine Rückhaltung für die im Baugebiet anfallenden Mischwässer derart

dimensioniert, dass die davon im Entwässerungsnetz betroffenen Rückhalteanlagen ihre zulässigen Entlastungsraten weiterhin einhalten. Es hat eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Tiefbauamt der Stadt Herzogenrath zu erfolgen.

10. Seismologie/Erdbebenzone

Gemäß den Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzone des Geologischen Diensten NRW in der Erdbebenzone 3 (Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,5 bis < 8,0 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt 0,8 $m/s^{2.}$) und der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

11. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des Geltungsbereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu finden.

12. Städtebauliche Kriminalprävention

Es wird auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (KK Kriminalprävention / Opferschutz, Aachen, Trierer Str. 501, Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per E-Mail unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de) zur Vorbeugung bzw. Vermeidung von Kriminalität durch bauliche Maßnahmen hingewiesen.

13. Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung liegt der Schallimmissionstechnische Fachbeitrag durch das IBK Schallimmissionsschutz Ingenieurbüro Dipl.-Ing Stefan Kadansky-Sommer mit Stand 11/2019 vor.
Zusätzlich zu den unter Ziffern A.9.1 bis 9.4 getroffenen Festsetzungen empfiehlt der Gutachter, die Grundrissgestaltung sowie die Anordnung von Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen, insbesondere Schlafräume, so vorzunehmen, dass sie zu den zur Schallquelle abgewandten Hausseiten angeordnet werden.

14. 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.

15. Insektenfreundliche Leuchtmittel

Es besteht die Empfehlung insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LEDs) im öffentlichen Raum und im Bereich privater Freiflächen zu verwenden.

16. In Aussicht genommene Straßengestaltung der Planstraße und Rather Heide

Der Planzeichnung des Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung ist hinweislich graphisch die in Aussicht genommene Straßengestaltung mit Aufteilung der Verkehrsflächen zu entnehmen. Sie dient dem Nachweis, dass sich 41 öffentliche Stellplätze und 22 Straßenbäume sowie Heckenanpflanzungen im Straßenraum realisieren lassen.

17. Plangrundlage
Für den Bebauungsplan I/18 – 4. Änderung wurde eine aktuelle Plangrundlage durch einen Öffentlich bestellten Vermesser im Koordinatensystem UTM_32N6 (Stand Januar 2019) erstellt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das DHHN 2016 und sind entsprechend in m ü. NHN angegeben.

18. Thermische Nutzung
Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

19. Militärischer Flugplatz Geilenkirchen
Der Geltungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen.

20. 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.