Bebauungsplan I/54 "Alsdorfer Straße" der Stadt Herzogenrath

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbegebiete,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen gem. §12 BauNVO

Im WA sind Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten nur in der überbaubaren Fläche und in den gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. §18 BauNVO

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Höhen über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen. Bei Flachdächern ist die Oberkante bestimmt durch den oberen Abschluss der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks an der höchsten Wand, unabhängig vom Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe der Firsthöhe gleichzusetzen.

Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachaufbauten, Oberlichter, Aufzugüberfahrten u.ä. werden nicht gerechnet, wenn sie weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmachen. Solaranlagen sind grundsätzlich bis zu 1,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „T1“ sind je 200 m² dieser Fläche ein hochstämmiger Baum und

je 50 m² dieser Fläche ein Strauch nachzuweisen. Bei Neupflanzungen sind die Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

Pflanzliste:

Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus ‘Erectum‘
Feld-Ahorn	Acer campestre ‘Elsrijk‘
Esche	Fraxinus angustifolia ‘Raywood‘
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‘Fastigiata‘
Winter-Linde	Tilia cordata ‘Rancho‘
Ulme	Ulmus hollandica ‘Lobel‘

Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)

Felsenbirne	Amelanchier
Flieder	Syringa
Ginster, Geißklee	Cytisus
Hartriegel	Cornus
Kornelkirsche	Cornus mas
Schneeball	Viburnum

In der mit Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „T1“ gekennzeichneten Grünfläche ist in dem als Einfahrtbereich festgesetzten Bereich eine Tiefgaragenzufahrt, die gleichzeitig auch als Zugang genutzt werden kann, zulässig. Die Zufahrt ist gemäß der örtlichen Bauvorschrift herzustellen.

In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „T1“ gekennzeichneten Fläche ist nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen einschließlich Tiefgarage die heute vorhandene Hangkante in Lage und Höhe wieder herzustellen. Der Grat ist mit zu verbindenden Höhen in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „T2“ sind bei Baumaßnahmen in den angrenzenden Baufenstern zum Schutz der Wurzeln geeignete Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen.

In den mit T1 und T2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind fußläufige Zuwegungen zulässig, sofern diese der festgesetzten Maßnahme für diese Anlagen entsprechen. (Bzgl. Fläche T1 siehe oben und örtliche Bauvorschriften, wonach eine fußläufige Zuwegung bzw. ein Zugang innerhalb der max. 5,0m breiten Tiefgaragenzufahrt liegen muss.)

Die Flächen dürfen nicht für Anlagen der Baustelleneinrichtung sowie Materiallagerung (z.B. Gerüste, Schalungsplatten, Baustoffen) genutzt werden. Das Aufstellen von Gerüsten an der Gebäudefassade ist zulässig. Ebenfalls zulässig sind in einem Streifen von 1,0m unterirdische Maßnahmen der Baugrubensicherung.

Dem Bauantrag ist ein hydrogeologisches Gutachten beizufügen, das nachweist, dass festgesetzte Einzelbäume durch die Baumaßnahmen nicht nachhaltig geschädigt werden. Während der Baumaßnahme ist durch eine qualifizierte Fachkraft eine Baubegleitung durchzuführen, die regelmäßig den Baumzustand der festgesetzten Bäume prüft und dokumentiert.

Fußläufige Zuwegungen sind nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche zulässig.

4 Vorkehrungen zur Vermeidung / Minderung von Immissionseinwirkungen gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB

4.1 Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile (Außenwänden, Dächer und Fassaden) einschließlich Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der konkreten Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. Unterrichtsräume $R'_{w,res}$ [dB]	Büroräume $R'_{w,res}$ [dB]
I	Bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenseitenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung und ähnliche)
Grau unterlegt= nicht festgesetzt, da durch Regelbaustoffe und –Bauweisen gewährleistet

4.2 Für die besonders ruhebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis V) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

4.3 Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn im bauordungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §86 BauO NRW

Die Tiefgaragenzufahrt einschließlich Zugang innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „T1“ ist nur mit einer Breite bis 5,0 m und einer Gebäudeöffnung mit 2,5 m Höhe zulässig. Neben dem Zufahrtstor ist eine Eingangstür für Fußgänger zulässig.
Stützwände der Zufahrt sind mit Grauwacke oder Basalt herzustellen oder zu verkleiden. Die Tiefgaragenzufahrt ist nach Herstellung wieder mit Erdreich anzudecken und dauerhaft zu bepflanzen.

Geneigte Dächer sind nur mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung zulässig.

HINWEISE

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath - Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004.

Baumschutz
Bestehende Bäume im Bereich von Baustellen sind, sofern notwendig, während der Bauzeit nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Zu beachten ist auch die in der DIN 18920 verankerte RAS-LP4 für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbestandes und Tieren bei Baumaßnahmen.

Sämtliche Oberflächenversiegelungen im Kronentraufbereich sind zu vermeiden. Notwendige Aufgrabungen sind mittels Wurzelvorhang möglichst im Vorfeld der Bebauung zu schützen. Notwendige Leitungen und Kabel sind im Pressverfahren unter den Wurzeln zu verlegen. Der geschützte Wurzelraum (Kronentraufe plus 1,5m) ist mittels fest verbundener Bauzaunelemente zu schützen. Bei Einsatz von Baukranen müssen die Ausleger frei über den Baumkronen schwenken können. Mittels Kran eingeschwenkte Baumaterialien dürfen nicht durch die Baumkronen gezogen werden. Baumaschinen dürfen nicht am Kranausleger gesichert befestigt werden. Das Abstellen von Containern und das Abladen von Baumaterialien unterhalb der Baumkronen ist nicht zulässig. Solange die Schutzzäune bestehen, ist in Trockenzeiten (Tagestemperatur > 20° C bei fehlendem Niederschlag länger als 10 Tage) der Wurzelraum zu wässern. Dazu sind die Wassergaben so zu dosieren, dass sie nicht oberflächlich abfließen sondern im Boden versickern.

Bodenschutz
Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist dazu eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen erforderlich. Für die Durchführung der Erdarbeiten zur Errichtung der Bauwerke soll der Baustellenverkehr über die Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstiger Erschließungsflächen abgewickelt werden. Hierbei sollen auch z.B. Baustelleneinrichtungsflächen und Kranaufstellplätze innerhalb dieser Flächen angelegt werden, so dass die Flächenbeanspruchung auf den Bereich sowie das unmittelbare Umfeld beschränkt bleibt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist der anstehende Oberboden weitgehend zu erhalten. Die Einrichtung von Lagerplätzen z.B. für Bodenaushub und Baumaterial ist außerhalb von überbaubaren und Erschließungsflächen nicht zulässig.

Altlasten

Es befindet sich auf dem Flurstück 283 eine Altlasten-Verdachtsfläche. Das Grundstück ist mit Hs.-Nr. 16-18 bebaut. Über die Fläche (ehemalige Tankstelle) liegen keine weiteren Informationen vor. Umnutzungs- oder Bauanträge im Bereich der Altlastenverdachtsfläche sollen der unteren Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Bergbau

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld ,.Nordstern“. Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld ,,Honigmann“. Die Erlaubnis gewährt

das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Inhaberin beider Felder ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Der Planungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planbereich Bodenbewegungen unterliegt. Die Baugrundverhältnisse sind in Bezug auf die Tragfähigkeit objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Amt für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Herzogenrath zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.