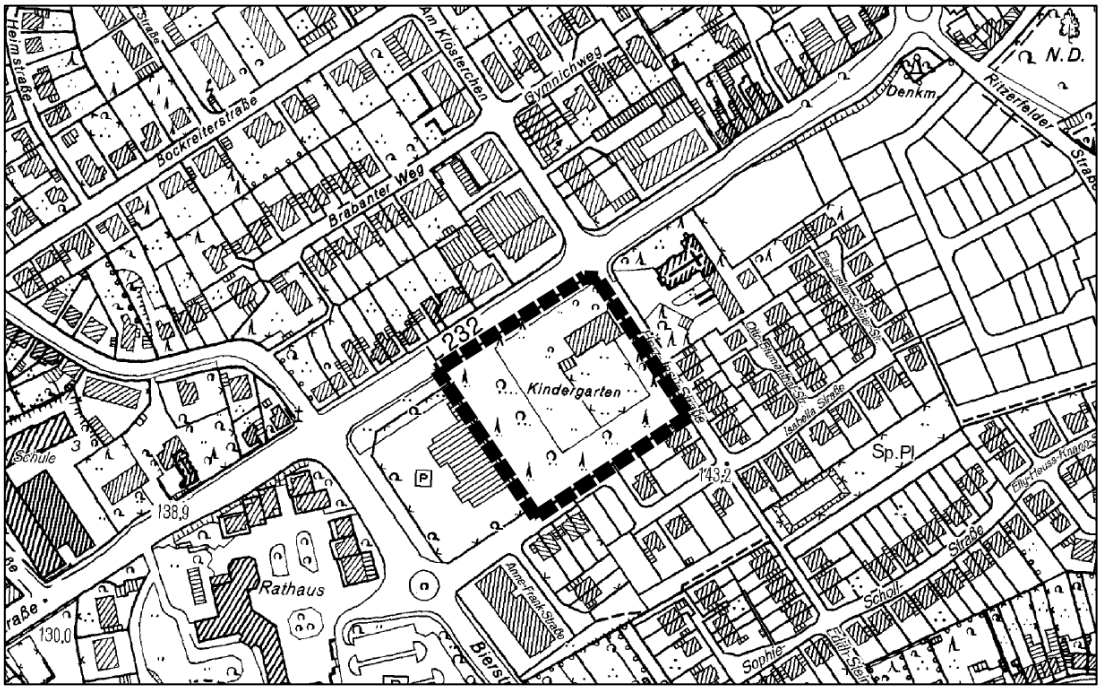
Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan I/57
„Kindergarten Herz-Jesu“

Textliche Festsetzungen

(Satzungsexemplar)



STADT HERZOGENRATH
Fachbereich
Stadtentwicklung und Umwelt
- Bauleitplanung -

PLANUNGSGRUPPE MWM
STÄDTEBAU VERKEHRSPLANUNG TIEFBAU

STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan I/57 „Kindergarten Herz-Jesu“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO (WA 1 und WA 2)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 und WA 2** ausnahmsweise zulässigen Anlagen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 1:	GRZ 0,4
Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 2:	GRZ 0,6 *(gem. § 17 Abs. 2 BauNVO)*
Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten:	max. II

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

Geneigte Dächer: Höhe baulicher Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten als Höchstmaß:

TH	max.Traufhöhe: (Hinweis: Höhe ab EFH 6,50 m) *EFH = Erdgeschoss-Fußbodenhöhe*	150,80 m ü. NHN
FH	max. Firsthöhe: (Hinweis: Höhe ab EFH 10,50 m)	154,80 m ü. NHN
TH_P	maximale Traufhöhe bei Pultdächern: (niedrige Traufhöhe), siehe Abb. 1 (Hinweis: Höhe ab EFH 6,50 m)	150,80 m ü. NHN
GH_P	maximale Gesamtgebäudehöhe für Gebäude mit Pultdächern: (Hinweis: Höhe ab EFH 10,50 m)	154,80 m ü. NHN

Flachdächer: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

GH	max. Gebäudehöhe (einschl. Attika) (Hinweis: Höhe ab EFH 9,50 m)	153,80 m ü.NHN

Für Gebäude mit Pultdächern gilt außerdem:

Gebäudewände mit einer Höhe über 8,00 m müssen in einer Höhe zwischen 2,75 m und 6,50 m um mindestens 2,50 m bis höchstens 4,00 m in Richtung niedrigerer Traufe zurückspringen (siehe Abb. 2).

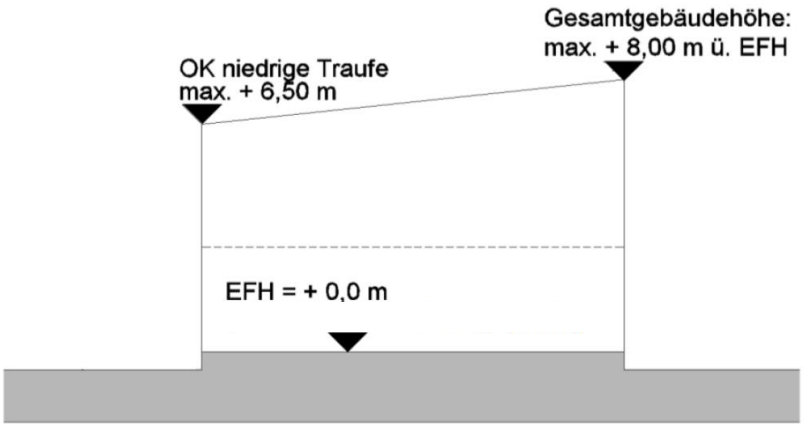


Abb. 1: Mögliche Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden mit Gesamtgebäudehöhe max. 8,0 m (Schemaskizze ohne Maßstab)

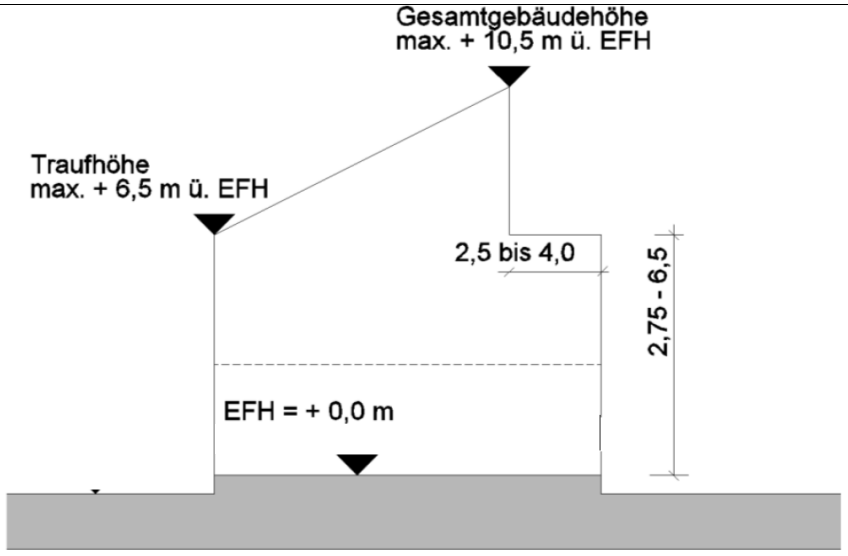


Abb. 2: Mögliche Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden mit Gesamtgebäudehöhe > 8,0 m (max. 10,50 m) (Schemaskizze ohne Maßstab)

Definitionen Trauf- und Firsthöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes. Die Firsthöhe (FH) ist die gesamte Gebäudehöhe bei geneigten Dächern.

Definition Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika über dem Bezugspunkt.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern von GH = 153,80 m ü. NHN (Hinweis: Höhe ab EFH 9,50 m) dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Bezugspunkt:

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN92.

3. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

4. 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

Stellplätze und Garagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind oberirdische Garagen und Stellplatzanlagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zusätzlich als Sammelabfallbehälter nach § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Baumhöhlenkontrolle

Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten in allgemeinen sowie von Fledermäusen in pot. Zwischenquartieren zu vermeiden, sind alle Gehölze zwischen Oktober und Februar zu fällen. Höhlenbäume sind nach einer längeren Frostphase zwischen Dezember und Februar zu fällen.

Fledermauskästen

Um einen Verlust von potenziellen Zwischenquartieren einzelner Fledermausindividuen zu kompensieren, sind im nahen Umfeld (ca. 500 Meter) fünf Fledermausflachkästen an Bäumen oder Gebäuden zu installieren. Dies muss vor der Fällung der Bäume erfolgen.

6. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-1) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger für Baufeld (A) und mit Leitungsrechten zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für Baufeld (A) (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-2) wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger für Baufeld (A) und mit Leitungsrechten zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für Baufeld (A) (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-3) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger für die Baufelder (B) und (C) und mit Leitungsrechten zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung für die Baufelder (B) und (C) (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht (L-4) wird mit Leitungsrechten zugunsten der Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) festgesetzt.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Beikarten 1a und 1b)

Innerhalb der mit ▬ (blau) gekennzeichneten Bereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Für Büroräume muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile mindestens 40 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten mindestens 45 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der mit ▬ (rot) gekennzeichneten Bereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Für Büroräume muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten mindestens 40 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Innerhalb der mit ▬ (orange) gekennzeichneten Bereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Für Büroräume muss das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten mindestens 35 dB betragen. Räume, die der Schlafnutzung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Als Mindestanforderung gilt ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges = 30 dB.

Die genaue Festlegung der Anforderungen der Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen (vgl. Tabellen DIN 4109, Ausgabe Januar 2018).

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzmaßnahme M1:

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M1 unmittelbar südlich der Geilenkirchener Straße (vgl. Planzeichnung) auf einer Fläche von zwei Metern Breite eine Schnitthecke mit Pflanzen gem. der unten stehenden Pflanzliste Hecken anzulegen.

Pflanzmaßnahme M2:

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen M2 im westlichen Bereich des Kindergartens (vgl. Planzeichnung) auf 5,0 m Breite 7 Bäume nach § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath gem. der unten stehenden Pflanzliste Bäume anzupflanzen.

Zusätzlich sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB jeweils mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Schnitthecke bzw. als Baum gem. der unten stehenden Pflanzlisten Bäume und Hecken anzupflanzen und anzulegen.

Pflanzliste Bäume:

Qualität: Stammumfang min. 18 cm (Sortierung 18-20, H3xv.) in 100 cm Höhe über den Erdboden gemessen

Acer campestre – Feldahorn
Acer monspessulanum – Französischer Ahorn
Alnus spec. – Erle
Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus spec. – Esche
Fraxinus exzelsior „Pendula" – Hänge- Esche

Ginkgo biloba – Ginkgo
Juglans regia – Walnuss
Liquidambar styraciflua – Amberbaum
Prunus fruticosa „Nana" – Zierkirsche
Prunus mahaleb – Felsenkirsche
Quercus cerris – Zerr-Eiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - gemeine Eberesche
Sorbus aucuparia „var. edulis" - essbare Eberesche

Pflanzliste Hecken:

Qualität zu Schnitthecken:

Pflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 100-150 cm, Pflanzabstand der Gehölze zueinander: mind. vier Pflanzen auf lfd. Meter, Pflanzung in Reihe

Fagus sylvatica - Rotbuche
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Prunus spinosa - Schlehe
Crataegus monogyna/laevigata/nigra — Weißdorn

Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind bei Abgang nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath vom 26.06.1997 in der Fassung der 1. Änderungssatzung 13.07.2004 zu ersetzen.

Während der gesamten Baumaßnahme sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), die ZTV Baumpflege (beide herausgegeben von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn), die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltungen RAS LP 4 („Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“) und die städtische Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

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

Dächer
Im WA 1 sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und maximal 25° zulässig.
Für die äußere Gestaltung der Dachhaut sind schwarze, anthrazitfarbene, dunkelgraue oder dunkelrote Dachpfannen, Metalleindeckungen sowie Dachbegrünungen zulässig. Glänzende Dachpfannen sind nicht gestattet. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.
Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 qm zulässig.

Einfriedungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA1) sind durch zeichnerische Darstellung von Einfriedungen freizuhaltende Flächen festgesetzt (Ausschlussregelung). Hierbei handelt es sich um Flächen im Bereich der Wendeanlage, die gem. RASt 06 als sog. Freihaltezonen (für Fahrzeugüberhänge) definiert werden.

Wärmepumpen
In den nördlichen und südlichen Bereichen der Baufelder A, B und C dürfen keine Wärmepumpen angeordnet werden.

C. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bergbaulich-geotechnische Verhältnisse

Der Planbereich befindet sich gemäß Informationen der Bezirksregierung Arnsberg in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

3. Kampfmittel

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.

4. Erdbebenzone / Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundsklasse T.

Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Stellplätze

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mind. 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stell-

plätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Im WA 2 sind mindestens insgesamt 10 Stellplätze zzgl. Behindertenparkplatz und Fahrradstellplatz nachzuweisen.

6. Ersatzpflanzungen gemäß § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Herzogenrath

Anstelle eines Ersatzbaumes (§ 7 Baumschutzsatzung) sind 40 qm „Schnitthecke", was 40 laufenden (lfd.) Meter auf 1 Meter Tiefe entspricht oder 40 qm „freiwachsende Hecke / Feldgehölz", was ca. 14 lfd. Meter auf 3 Meter Tiefe entspricht, anzulegen.

7. Kriminalpräventation

Es wird auf das kostenfreie Beratungsangebot zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Bauprojekten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen durch die polizeilichen Beratungsstellen (Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per Email unter vorbeugung.aachenerpolizei.nrw.de) hingewiesen.

8. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Herzogenrath, Rathaus, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.