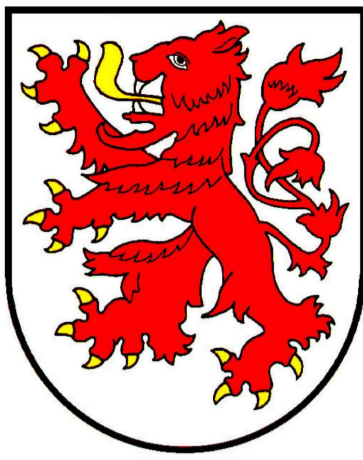


Stadt Herzogenrath



BEBAUUNGSPLAN I/60

'Apolloniastraße'



Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MI 1 - 2 Mischgebiete
0,8 GRZ
g geschlossene Bauweise
II - III Geschossigkeit
SD Satteldach
FD Flachdach
TH_{max} maximale Traufhöhe in m ü. NHN
FH_{max} maximale Firsthöhe in m ü. NHN
GH_{min} minimale Gebäudehöhe in m ü. NHN
GH_{max} maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze
A Baugrenze für das oberste nicht Vollgeschoss

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gehweg

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

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielfeld

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

GF MI Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Bestand

Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

Bestandgebäude mit Hausnummern

Bäume

Geländehöhen in m ü. NHN

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 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

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) zulässigen Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstypen 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 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

2.2 Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen: Bezugshöhe aller Höhen ist Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzte minimale Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFF) entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens.

Für Gebäude mit Satteldächern (SD) gilt: Die festgesetzte Traufhöhe (TH) entspricht dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH) entspricht der Höhe der äußeren Schnittlinie der Dachflächen.

Für Gebäude mit Flachdächern (FD) gilt:

Die festgesetzte minimale Gebäudehöhe (GH_{min}) gilt entlang der Baulinie im MI 1. Sie entspricht der Attika des Gebäudes.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) entspricht der Attika des Gebäudes.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m und auf 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, Aufzugsanlagen,
- Brüstungen / Absturzsicherungen.

Die Begrenzung auf maximal 10 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

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

Auf den nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten können die Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 3,0 m überschritten werden.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Im MI 1 ist die Errichtung eines Keller- bzw. Untergeschosses sowie einer Tiefgarage, deren Fußbodenoberkante unterhalb der festgesetzten EGFF-Höhe liegt, nicht zulässig.

5. Flächen mit Geh- und Fahrrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belegten Fläche ist in einer Breite von 3,0 m

- zugunsten der Öffentlichkeit ein Gehrecht und
- zugunsten der Stadt Herzogenrath ein Fahrrecht sicherzustellen.

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

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

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 Grad Dachneigung) von Hauptgebäuden sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens 2m² zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten und für deren Unterhaltung erforderliche Wegflächen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen von Solarenergie.

6.2 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 gleichwertig zu ersetzen.

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

Im MI 1 und MI 2 sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{wg,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaß R_{wg,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des möglichen Außenlärmpegels L_a wie folgt:

Raumart	Erf. Schalldämmmaß R _{w,ges} in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	L _a - 30
Büro- und ähnliche Räume	L _a - 35

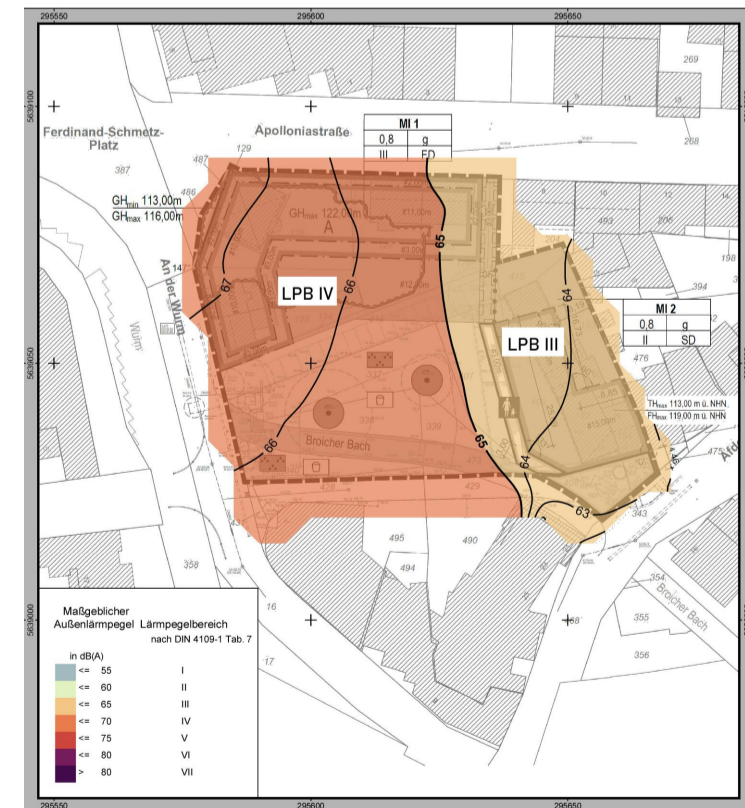


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum Schutz des Nachtschlafes nach DIN 4109-3:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Quelle: IBK Schallminderungsmaßnahmen, Alsdorf, 10/2023)

Im gesamten Plangebiet ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungswert L_a > 45 dB(A) nachts bei zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer, sowie Wohn- und Schlafräume in Einraumwohnungen), die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des einzelnen Außenbauteils nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belastungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z.B. durch Eigenschwingung von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

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

1. Fassaden

Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

2. Dachform

Innerhalb des mit „FD“ gekennzeichneten Baufersterns sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 10 Grad Neigung zulässig.

Innerhalb des mit „SD“ gekennzeichneten Baufersterns sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 40 Grad zulässig.

Mischformen sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

C. Kennzeichnungen

1. Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG.

Die entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes gemäß §§ 78 ff. sind zu beachten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine wasserrechtliche Ausnahme genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.

2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante sind aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände wasserdicht und auftriebsicher als wassererdichtes Wärme (welche Wärme) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

D. Hinweise

1. Artenschutz

Baufeldmaßnahmen sind aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum zwischen Ende August und Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist außerhalb der Wochenarbeitszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres zu erfolgen. Falls eine Einhaltung nicht möglich ist, sind die Gebäude vor Beginn der Maßnahme gutachterlich zu überprüfen und ggfs. notwendige Maßnahmen umzusetzen.

2. Bodendenkmale

Beim Auftreten archaischer Bodenfundorte oder Befunde ist gemäß § 16 DöSchG die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nieddgen, Zehmfußstraße 45, 52385 Nieddgen, 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 abzuvarten.

3. Dachbegrünung

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbegrünung der Festsetzungen nach Nr. 6.1 sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen; jeweils aktuelle Ausgabe, FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

4. Errichtung und Betrieb von haustechnischen Anlagen

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 28. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten.

Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unberücksichtigt eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

5. Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser soll in die Kanalisation eingeleitet werden. Eine Versickerung ist aufgrund der Grundstuckverhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht möglich.

6. 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 T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorie für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungskategorie wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Kampfmittel

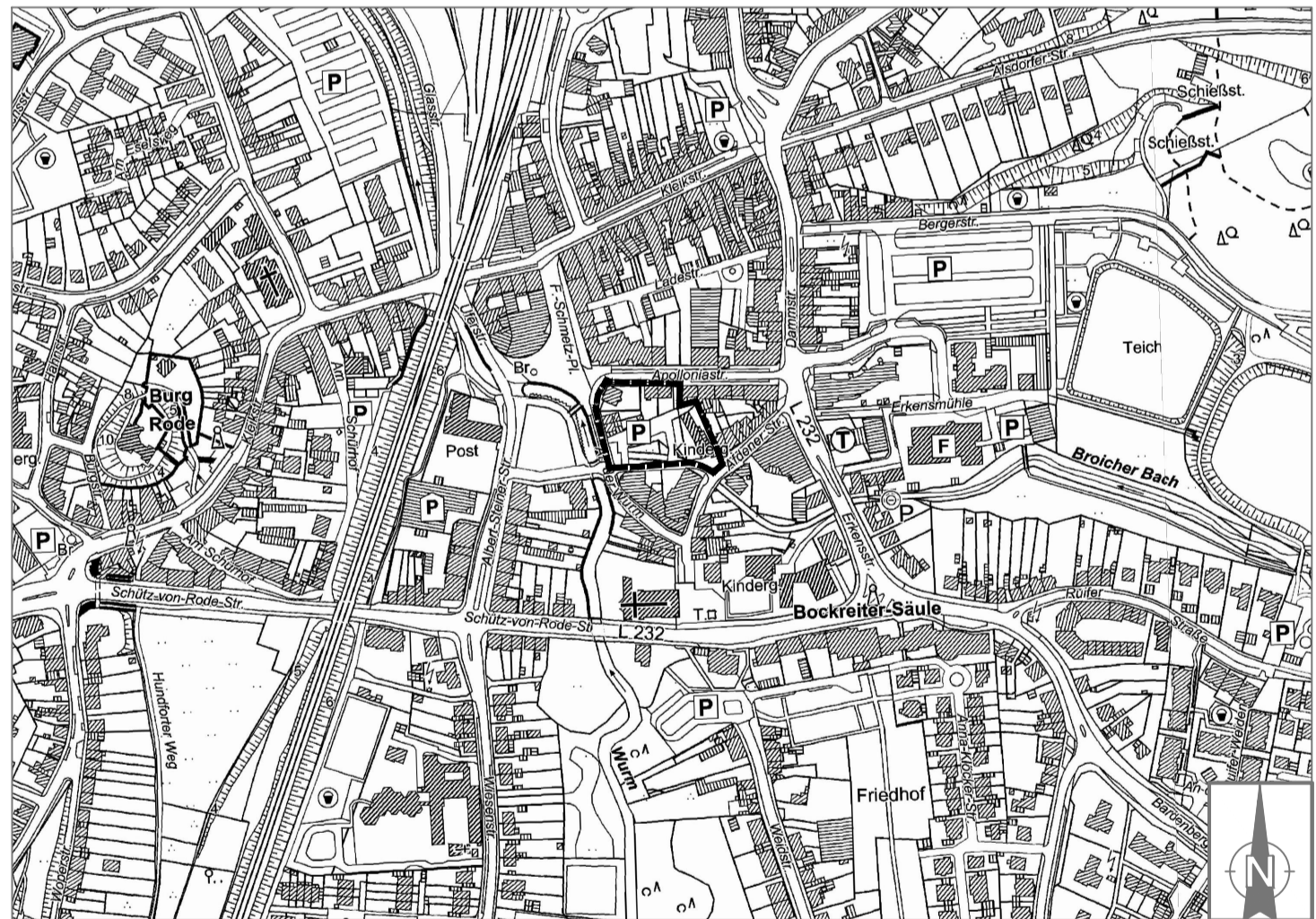
Beim Auffinden von Kampfmitteln / Bombenbündeln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Stadt Herzogenrath zu informieren.

8. DIN-Normen

Die für die Festsetzungen dieses Bauteilplans 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.

9. Gestaltungsatzung

Die Vorgaben der Gestaltungsatzung „Innenstadt Herzogenrath“ in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.



Übersichtskarte M 1:5.000

RECHTSGRUNDLAGE

• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 334)

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

• **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

• **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

• **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans I/60 „Apolloniastraße“ beschlossen. Das Verfahren erfolgt gem. § 13a BauGB (Angebotsplan). Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den _____

(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf dieses Bebauungsplans I/60 „Apolloniastraße“ hat mit allen Anlagen gem. § 3 (2) BauGB, entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung vom _____ nach örtlicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich offengelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt.

Herzogenrath, den _____

(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat in seiner Sitzung am _____ den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan I/60 „Apolloniastraße“ gefasst.

Herzogenrath, den _____

(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am _____ erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Herzogenrath, den _____

(Bürgermeister)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und die Kartengrundlage mit den Darstellungen des Liegenschaftskatasters übereinstimmt.

Herzogenrath, den _____

(Öffentlich best. Vermessungsingenieur)

Stadt Herzogenrath



BEBAUUNGSPLAN I/60

'Apolloniastraße'

Stand August 2024

M 1:500