
BEBAUUNGSPLAN I/60

'Apolloniastraße'

Textliche Festsetzungen

Stand: 15.08.2024

Exemplar zur Offenlage



Stadt Herzogenrath

Amt 61 - Stadtplanung



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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

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

- Diskotheken und Tanzlokale,
- Bordelle und bordellartige Nutzungen,
- Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
- Shisha-Bars

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

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

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

2.1 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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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, Aufzuganlagen,
- 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 extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Technikaufbauten und für deren Unterhaltung erforderliche Wegeflächen. 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 $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfüllen. Die

Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a wie folgt:

Raumart	Erf. Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ in dB
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	$L_a - 30$
Büroräume und ähnliche Räume	$L_a - 35$

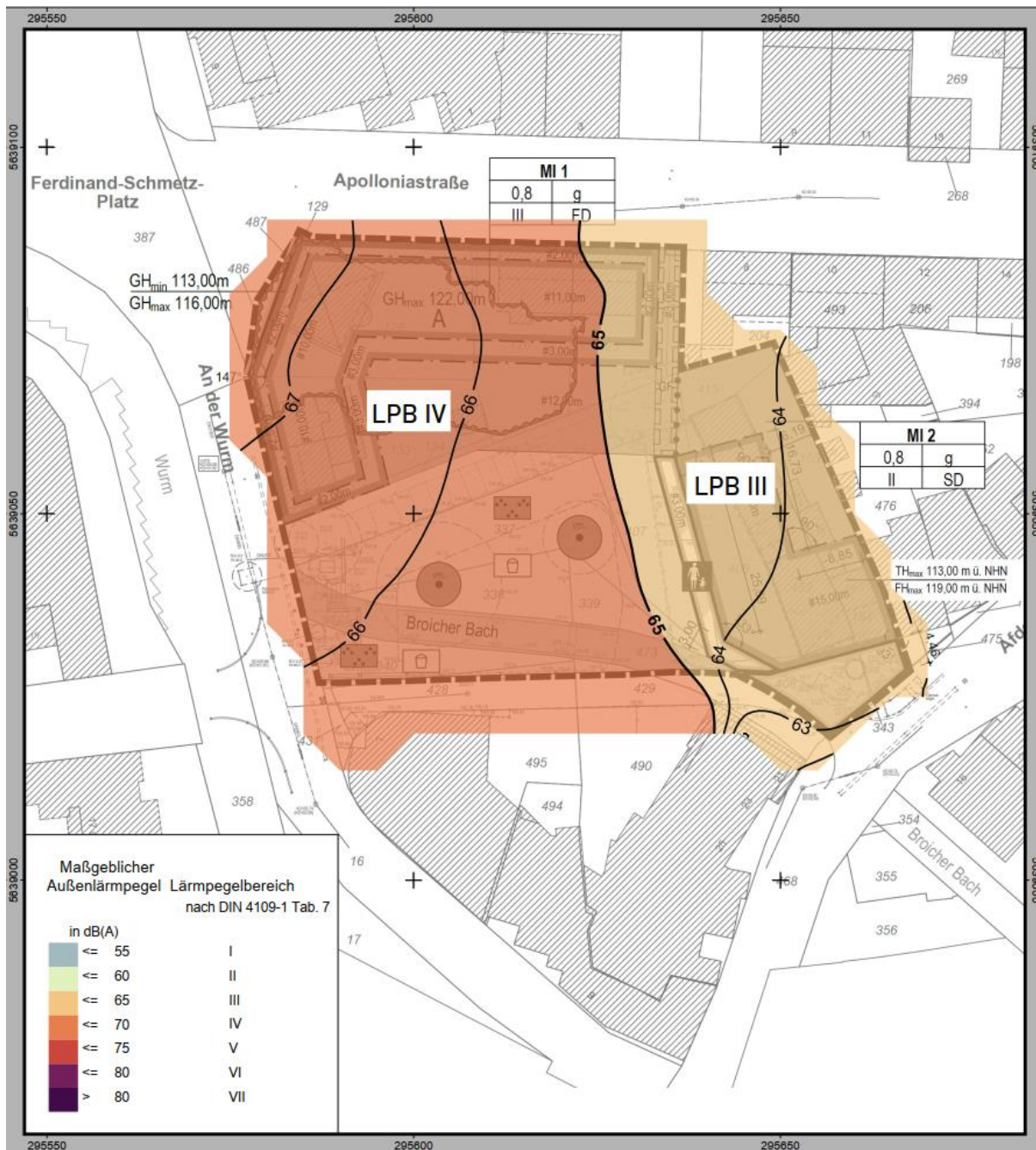


Abbildung 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 zum Schutz des Nachtschlafes Nachtpegel $L_{r,N}+10$ dB +3 dB nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Quelle IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, 10/2023)

Im gesamten Plangebiet ist an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel $L_r > 45$ dB(A) nachts bei zum Schlafen genutzten Räumen (auch Kinderzimmer, sowie Wohn-/Schlafräume in Einraumwohnungen), die ausschließlich Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte 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 Belästigungen oder sonstige Gefahren für die schutzwürdigen Gebiete / Nutzungen z.B. durch Eigenabschirmung von Gebäuden oder durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

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

1. Fassaden

Eine grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind ausgeschlossen.

2. Dachform

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

Innerhalb des mit „SD“ gekennzeichneten Baufensters 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 Ausnahmegenehmigung 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 auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) 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

Baufeldfreimachungen 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 hat außerhalb der Wochenstubezeit 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 archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 16 DSchG die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Telefax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Bauarbeiten abzuwarten.

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 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten.

Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich 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 Grundstücksverhältnisse 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 Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Kampfmittel

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

8. 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.

9. Gestaltungssatzung

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