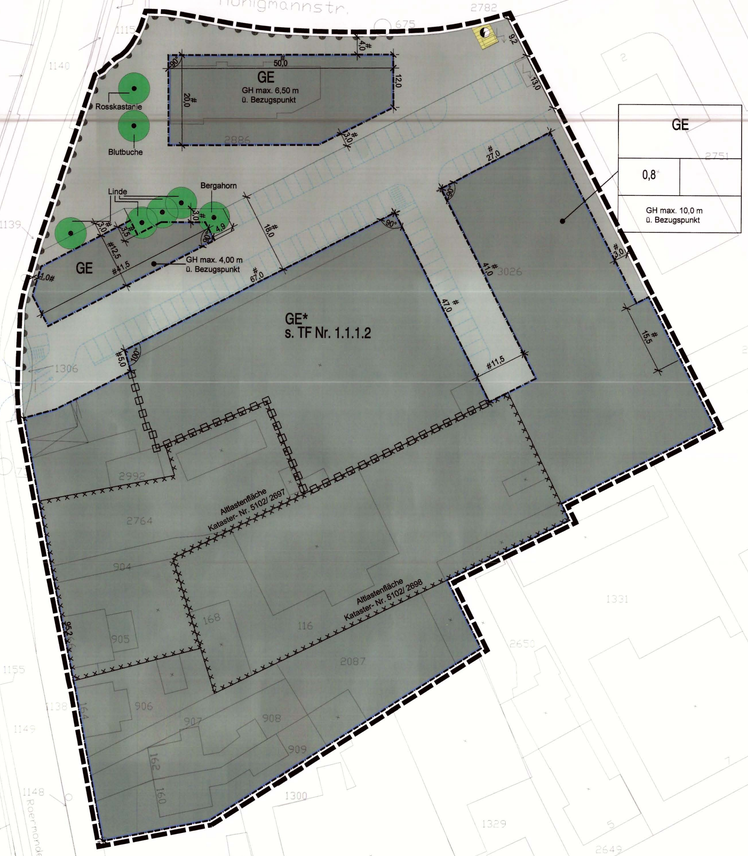
STADT HERZOGENRATH
Bebauungsplan II/60 "Honigmannstraße"



0 5 10 25 50

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 6 bis 8 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1 2 1. überbaubar 2. nicht überbaubar

GE GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

zu erhaltende Bäume

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 (2) Nr. 40 und (6) BauGB, § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Entwurf nur zur Information dargestellt

Abgrenzung unterschiedlicher Sortimente, s. TF Nr. 1.1.1.2

Nutzungsschablone (Eintragungen beispielhaft)

GE	
0,8	
GH max. ... m ü. Bezugspunkt	

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE

1.1.1 Ausschluss von Nutzungsarten
In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen:
Nr. 3 Tankstellen und
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungs-stätten" ist nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen
In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO Schank und Speisewirtschaften zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen werden nur in einem Umfang von 1 Wohnung mit bis zu 150 m² Wohnfläche je Baugrundstück und nur als Bestandteil gewerblich genutzter Gebäude zugelassen, soweit ihre Geschossfläche der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes untergeordnet ist (betriebszugehörige Wohnung). Als Wohnung genutzte Einzelhäuser sind generell unzulässig.

1.1.1 Immissionsschutz - im Gewerbegebiet - GE
In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet - GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I - VII (lfd. Nrn. 1 - 221)
des Abstandserlasses 2007 (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007).

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 200 - 221) der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Diese Ausnahmeregelung gilt nur für Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

Betriebswohnungen

Für die in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und Anlagengeräuschen aus angrenzenden Gebäudeteilen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Wohnräumen, die dem ständigen Aufenthalt dienen, tagsüber ein Innenpegel von 35 dB (A) und in den Schlafräumen nachts ein Innenpegel von 25 dB (A) eingehalten wird. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit von den Außengeräuschpegeln zu gewährleisten.

1.1.1.2 Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet - GE
Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in dem Gewerbegebiet GE nicht zulässig sind, wenn das Kernsortiment den Sortimenten der „Herzogenrather Liste 2009" entspricht. Randsortimente mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aus der „Herzogenrather Liste" sind bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 (1) BauGB - abweichend von der vorstehenden Regelung - Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben zulässig, wenn:

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt,
- die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
- der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass die vorgenannte Festsetzung zum Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente nicht gilt für einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des mit GE * gekennzeichneten Teils des Gewerbegebietes (Bestandschutz).

Innerhalb des mit GE * gekennzeichneten Teils des Gewerbegebietes wird festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Herzogenrather Liste 2009" sind mit Ausnahme des Sortimentes Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus der „Herzogenrather Liste 2009" sind zulässig
- Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 2.020 qm begrenzt. Pro Einzelhandelsbetrieb ist eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten
Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.
Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18 (1) BauNVO gilt die dem Bauvorhaben nächstgelegene Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche.
Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

B. HERZOGENRATHER LISTE 2009

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, (aus WZ-Nr. 47.11) Fachhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (aus WZ-Nr. 47.75.0) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73.0)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0), Zeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (aus WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (aus WZ-Nr. 47.71.0)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0, bespielte Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsendgeräte (WZ-Nr. 47.42.0) Elektrische Haushaltsgeräte (WZ-Nr. 47.54.0) Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneiderebedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelbedarf (aus WZ-Nr. 47.65.0) Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008; numerische Definition der Sortimente

C. ABSTANDSLISTE NRW 2007

Auszug aus der Abstandsliste 2007 des Anhanges 1 zum RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW.

Betriebe der Abstandsklasse VII:

Abstandsklasse VII - Abstand 100 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4. BImSchV	Betriebsart
200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	8.9 (2) b)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203		Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204		Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
205		Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206		Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207		Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208		Tischlereien oder Schreinereien
209		Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210		Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
211		Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212		Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213		Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
214		Spinnereien oder Webereien
215		Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216		Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217		Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218		Bauhöfe
219		Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220		Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221		Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

D. HINWEISE

1. Umweltprüfung / Umweltbericht
Gemäß § 13 a BauGB wurde auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

2. Gewerbelärm - Vorbelastung
Bei Baugenehmigungsverfahren im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet ist durch eine Ermittlung der Vorbelastung sowie eine Prognose der Zusatzbelastung der Nachweis zu erbringen, dass sich das jeweilige Vorhaben einfügt.

3. Bodendenkmalschutz
Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW hingewiesen. Gemäß §§ 15/16 DSchG sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, Telefon: 02425-9039-0 oder Fax: 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.

4. Kampfmittel
Die Flächen des Bebauungsplanes liegen in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen und der entsprechende Nachweis einzureichen. Hierzu ist mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

5. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3. Für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten sind die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4149 (April 2005) zu ergreifen.

6. Ökologische Baubegleitung
Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich 4 Lindenbäume und 1 Ahornbaum, die dauerhaft zu erhalten sind. Aufgrund dieses sehr hochwertigen Baumbestandes hat bei Bautätigkeiten im Umfeld der Bäume eine ökologische Baubegleitung durch ein fachlich versiertes Büro zu erfolgen. Es wird daher auf Folgendes hingewiesen:
Im Zuge von Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) und letztlich die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltungen RAS LG, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten und einzuhalten.
Der vom Antragsteller ausgesuchte Sachverständige ist vor Beginn dem Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und Umwelt - der Stadt Herzogenrath zu benennen.

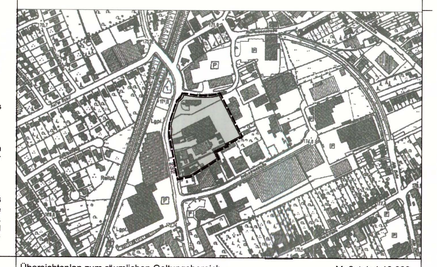
7. Altlasten
Im Kataster für Altlasten der Städteregion Aachen sind die Altlastenflächen mit den Kataster-Nrn. 5102/2697 und 5102/2698 eingetragen. Die Flächen sind im Rahmen von Erstbewertungen untersucht worden. Insgesamt sind bisher keine gravierenden Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Da jedoch die Untersuchungen für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend sind, sind im Falle von geplanten Entsiegelungen und/oder sensiblieren Nutzungen (z.B. Wohnen) ergänzende Untersuchungen notwendig.

8. Einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau
Aufgrund der im Planbereich anstehenden Lagerstättenverhältnisse lässt sich nicht mit Sicherheit ausschließen, dass im Planbereich widerrechtlicher Abbau Dritter oder aber sogenannter 'Uraltbergbau' betrieben worden ist. Ob und inwieweit im Bereich des o.a. Planungsgebietes einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist, läßt sich erst nach der Durchführung von Baugrund-untersuchungen (z.B. Bohrungen) abschließend beantworten.

E. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform im Gewerbegebiet GE
Gemäß § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Krüppelwalm- und Walmdächer nicht zulässig sind.

2. Beleuchtung sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen, einschließlich Werbeanlagen
Gemäß § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass nur solche Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zu verwenden sind, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich — Maßstab 1:10.000

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 30. Juli 2011 durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)

GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlage dieses Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster (Stand: Januar 2009, Ergänzung Roermonderstraße 180: September 2011) übereinstimmt und die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist.

gez.: Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Alsdorf, den 12.06.2012

Dipl.-Ing. Siegfried Arndt ÖbV, best. Vermessungsingenieur

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche lineare Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandsmaßes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung / nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt hat im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung am 22.12.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 23.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Herzogenrath, den 26.01.2009

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.05.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplan- Vorentwurf gegeben.

Herzogenrath, den 26.01.2012

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Herzogenrath hat am 27.03.2012 den Bebauungsplan II/60 'Honigmannstraße' gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Herzogenrath, den 29.03.2012

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB an der Planung des Bebauungsplan-Vorentwurfes wurde am 25.01.2012 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Herzogenrath, den 26.01.2012

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.2011 bis einschließlich 03.02.2012 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.12.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Herzogenrath, den 26.01.2012

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 28.03.2012 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan II/60 'Honigmannstraße' tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Die Vervielfältigung mit Eintragung der Planung ist zur Veröffentlichung freigegeben.

Herzogenrath, den 29.03.2012

Christoph von den Driesch (Bürgermeister)

STADT HERZOGENRATH
Bebauungsplan II/60 "Honigmannstraße"

Maßstab	1:500	Flur 11	

Entwurfsbearbeitung:

Stadtplanung Zimmermann GmbH, Köln, den 01.09.2011
Stadt Herzogenrath, Herzogenrath, den 28.03.2012