Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmen gem § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW in Nutzungszonen gegliedert

In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 -SMBl. NW S. 283, zuletzt geändert am 24.11.1994- **nicht zulässig**

GE 1	Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI	(Nr. 1 - 178)
GE 2 A	Betriebsarten der Abstandsklassen I - V	(Nr. 1 - 148)
GE 2 B	Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV	(Nr. 1 - 82)
GE 3 A	Betriebsarten der Abstandsklassen I - V	(Nr. 1 - 148)
GE 3 B	Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV	(Nr. 1 - 82)
GE 4 A	Betriebsarten der Abstandsklassen I - V	(Nr. 1 - 148)
GE 4 B	Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV	(Nr. 1 - 82)
GE 6	Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI	(Nr. 1 - 178)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem § 31 Abs. 1 BauGB können in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes auch Betriebsarten anderer Abstandsklassen des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene oder/und schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Immissionen soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den Schutzgebieten vermieden werden.
Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2.1 Innerhalb der Fläche GE 5 sind nur Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

1.2.2 Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch bauliche oder technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB (A) eingehalten wird.
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um 10 dB (A) übersteigen.
Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.
Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

tagsüber	65 dB (A)
nachts	50 dB (A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.2.3 Sondergebiet (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO entsprechend der folgenden Branche:
Lebensmittel einschließlich Randsortimente und begleitende Einzelhandelsbetriebe.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

vgl. zeichnerische Darstellung

1.5 Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten §16 Abs. 2 BauNVO

vgl. zeichnerische Darstellung

1.5.1 In den Gebieten GE 2 und GE 3 kann die Baufläche 2 ausnahmsweise mit einer Traufhöhe von 11,0 m bebaut werden, wenn das Gebäude im Zusammenhang mit einem Gebäude auf der Baufläche 1 oder 3 errichtet wird.

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne des § 6 Abs. 4 BauO NW zu verstehen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

1.6 Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze (Eigen- und Kundenbedarf) sind nur auf den Grundstücken zulässig.

Im Gebiet GE 1 sind in der Baufläche 1 in der Erdgeschoßzone der Gebäude Stellplätze zulässig.

2. Bauweise und Baugrenzen

2.1 Bauweise

vgl. zeichnerische Darstellung

2.2 Baugrenzen / Baulinien

vgl. zeichnerische Darstellung

2.2.1 Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3

Sofern in der Baufläche 1 nicht entlang der Baugrenze gebaut wird und in der Baufläche Lager- oder Stellplätze errichtet werden sollen, sind diese zur Straßenbegrenzungslinie hin (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) mit einer 1,80 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen.

3. Altlasten / Entwässerung

3.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bin GE 6 sowie dem SO-Gebiet sind bauliche Anlagen unterhalb des vorhandenen Geländes, wie z. B.Keller und Tiefgründungen nicht zulässig.

3.2 In Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 5 und GE 6 ist die Entwässerung des Dachflächenwassers im Trennsystem zum nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Beeckfließes zu leiten.
Eine Versickerung/Verrieselung der anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen in den Untergrund ist nicht zulässig.

4. Grünplanerische Festsetzungen

4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen liegenden Gehölze sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Pflan7.cn der pot. nat. Vegetation zu ersetzen. Offene Flächen sind mit Gehölzen der pot. nat. Vegetation zu bepflanzen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in den gekennzeichnetenFlächen stehenden Gehölze sind t u erhalten und artgerecht zu pflegen. Freiflächen sind mit Gehölzen der pot. nat. Vegetation zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pol. nat. Vegetation zu ersetzen.

4.2.3 Verkehrsflächen

Dir Park- und Verkehrsflächen sind zu begrünen. Bäume im Straßenbereich sind als Hochstämme mit einem Abstand von max. 15 m zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraßen ist ein inind. 2,0 m breiter, durchgehender Grünstreifen anzulegen, der nur von den Grundstückszufahrten unterbrochen werden darf. Baumscheiben in Plätzen und Parkflächen müssen eine Mindestgröße von 6,0 qm besitzen.

4.2.4 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Vorgartenzonen sind ohne Einfriedung als Rasenfläche anzulegen. 20 der Vorgartenfläche sind mit standortgerechten Gehölzen bzw. Hochstämmen zu bepflanzen. Alternativ rum Hasen können Bodendecker wie Efeu, Immergrün o a verwendet werden.

Geschlossene Wand- und Fassadenflächen sind zu mindestens 50 % mittels Selbstklimmern oder Rank- /Kletterpflanzen zu begrünen

Grundstücksgrenzen sind mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei einer Einzäunung muß der Zaun in der Hecke liegen. Bereiche mit geineinsamen Zufahrten sind von dieser Regelung ouspnommen.

Mit der Vorlage von Bauanträgen für die einzelnen Grundstücke sind gleichzeitig qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung der grünplanerischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) vorzulegen, die Bestandteil der Baugenehmigung werden

In den Gewerbegebieten ist je Grundstück eine Grundstückszufahrt von max 5,0 m zulässig. Gemeinsame Zufahrten auf der Grundstücksgrenze dürfen eine Breite von max. 6,0 m nicht überschreiten.

4.2.5 Ersatzfläche

Die südlich des Herzogenrather Weges gelegene Ersatzfläche ist auf einer zusammenhängenden Fläche von 1,8 ha aufzuforsten. Zum Rand der Aufforstung ist ein ca. 10 m breiter Waldrand als Initialpflanzung anzulegen. In Absprache mit dem Forstamt Monschau ist die folgende Artenzusammensetzung zu wählen:

Aufforstung: 70 % Stieleiche
20 % Hainbuche
10 % Winterlinde

Waldmantel: Vogelbeere, Speierling, Vogelkirsche, Hasel,
Roter Hartriegel, Feldahorn

4.2.6 Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.B. 60 - 100 (alt. leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14 - 16 (Straßenbäume 18 - 20). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Die Aufforstungsflächen sind in Absprache mit dem Forstamt mit Forstware w bepflanzen.

4.2.7 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

Freiwachsende Hocken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen. Feldhecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittweise auf den Stock zu setzen, um Überalterung vorzubeugen.

Geschnittene Hecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden.

Wildkrautflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennessel oder Distel ist ggfs. häufiger zu mähen.

Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

4.2.8 Zeitlicher Ablauf

Die Herrichtung der Grün- und Kompensationsflächen ist parallel zur Bebauung des Plangebietes durchzuführen und muß spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Bautätigkeit abgeschlossen sein.

4.2.9 Gehölzauswahl

Für die Gehölzauswahl ist die Pflanzenliste bindend. Für Aufforstungen darf nur Pflanzenmaterial aus anerkannten forstlichen Baumschulen verwendet werden.

Die Pflanzenliste befindet sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes sowie im Landschaftspflegerischem Begleitplan.