Fassung 2. Öffentliche Auslegung

Teil II: Festsetzungen zum Bebauungsplan III/29,

„PLANGEBIET WASSERTURM"

Die textlichen Ausführungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen; sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§ 9 und *30* BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, sowie gemäß PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990.

Textliche Festsetzungen

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)

Das Kerngebiet dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Im Kerngebiet sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO Wohnungen geschoßweise ab dem ersten Obergeschoß allgemein zulässig.
Großflächiger Einzelhandel ab 500 qm Verkaufsfläche/ oder *750* qm Bruttogeschoß-fläche werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Die Traufhöhe als Höhenlage der Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 iVm. § 18 Abs.1 BauNVO auf max. 9,0 m über Staßenoberkante (mittlere Höhe) festgelegt. Dabei bezieht sich die Traufliöhe auf den höchsten Punkt des Baugrundstückes, der direkt an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt.

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

ImGewerbegebiet wird gem.§ 1 Abs. 4 BauNVO nur die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben festgesetzt.
Folgende im GE nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. *5* BauNVO im GE nicht zulässig:
§ 8 Abs. 2, Nr. 2 Einzelhandel
§ 8 Abs. 2, Nr. 3 Tankstellen
Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1und 2 BauNVO aufgezählten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. *6* Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
Dagegen werden Vernügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr.3 gem. § 1 Abs. 5 Altern. 1 BauNVO ausgeschlossen.

In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:
GE 1: *50* dB (A) tags
45 dB (A) nachts

Die Traufhöhe als Höhenlage der Schnittkante der Außenhaut mit der Dachhaut wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 iVm. § 18 Abs.1 BauNVO auf max. 8,0 m über Staßenoberkante (mittlere Höhe) festgelegt. Dabei bezieht sich die Traufhöhe auf den höchsten Punkt des Baugrundstückes, der direkt an die Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche angrenzt.

2. BINDUNGEN AN ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (einschl. Artenlisten)

Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die gemäß Festsetzung im Landschaftspflegerischen Begleitplan zu erhaltenden Einzelbäume sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Alle Hecken und Gebüschbestände auf den gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

2.1 Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Landschaftspflegerischen Begleitplan gekennzeichneten Flächen sind bodenständige Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m.
Entlang der Planstraße sind bodenständige Laubbäume der Artenliste in einem mittleren Abstand von maximal 25 m zu pflanzen. Ausgenommen davon bleibt der Erschließungsweg von der Geilenkirchener Straße zur Kleingartensiedlung.
Mindestens 10% der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zweireihige Hecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1m.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit "Gelenkter Sukzession" gekennzeichenten Flächen sind im Abstand von 3-5 Jahren zu entbuschen.
Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit "Waldentwicklung durch ungelenkte Sukzession" bzw. mit "Ungelenkter Sukzession"gekennzeichneten Flächen sind vollkommen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Jegliche Eingriffe - auch Pflegemaßnahmen - sind untersagt. (Ausnahme: Entfernen der Bahnschwellen)
Auf den im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit "Waldentwicklung durch Initialpflanzung" gekennzeichneten Flächen sind Laubbaumarten entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 3 m und in der Reihe 1 m.

3. BEFREIUNGEN

(§ 31 Abs.2 BauGB)
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden,

wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen init den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

4. **REGENWASSERBESEITIGUNG gem. § 51a LWG**
Die anfallenden Regenwasser sind gemäß gutachterlicher Betrachtung zu behandeln.

5. **KENNZEICHNUNG: FLÄCHE FÜR DEN BERGBAU**
($9 Abs. 5 BauGB)
Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Aufgestellt durch das Umweltamt/ Abt. Bauleitplanung der Stadt Herzogenrath

Stadt Herzogenrath, den 20.09.1997

ARTENLISTE -EINZELBAUMPFLANZUNGEN-

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus malus	Wildapfel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm

ARTENLISTE -STRÄUCHER-

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60-100 cm

ARTENLISTE -AUFFORSTUNG-

Carpinus betulus *	Hainbuche
Quercus robur **	Stieleiche
Sorbus aucuparia *	Eberesche
Tilia cordata *	Winterlinde

Pflanzqualität: ** 3-jährig verpflanzte Forstware, mind. 120-150 cm
* 2-3-jährig verpflanzte Forstware, mind. 60-100 bzw. 80-120 cm