B. Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a) und (2) BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO

1.1.1.1 SO 1 „Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt“

Gemäß §11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 1 folgende Nutzungen zulässig sind:

Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt mit maximal 8.000 m² Verkaufsfläche. Der Umfang der im Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 700 m² festgesetzt.

Als Rand- und Nebensortimente sind im Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt nur die folgenden Sortimente gemäß der Herzogenrather Liste in den aufgeführten Flächenobergrenzen zulässig:

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	max. 500 m^2
Elektrohaushaltswaren	max. 300 m^2
Sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	max. 200 m^2

Im (baulichen) Zusammenhang mit dem Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt ist eine kleinteilige Gastronomie bis zu einer Größe von 150 m^2 Bruttogeschossfläche zulässig.

1.1.1.2 SO 2 „Fachmarktzentrum“

Gemäß §11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 2 folgende Nutzungen zulässig sind:

- **Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsbedarf mit maximal 900 m² Verkaufsfläche**. Der Umfang der im Fachmarkt für Möbel und Einrichtungsbedarf insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 200 m2 festgesetzt.
- **Fachmarkt für Heimtierbedarf und Aquaristik mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche** aus den Bereichen Tiernahrung, Heimtierzubehör und zoologischer Bedarf, Gartenteichzubehör sowie lebende Tiere. Der Umfang der im Fachmarkt für Heimtierbedarf und Aquaristik insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 100 m² festgesetzt.
- **Getränke-Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche**. Der Umfang der im Getränke-Fachmarkt neben nicht-alkoholischen und alkoholischen Getränken insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 80 m^2 festgesetzt.

1.1.1.3 **SO 3 „Fachzentrum für Kfz-Handel, Kfz-Dienstleistungen sowie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“**

Gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet SO 3 folgende Nutzungen zulässig sind:

- **Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente** mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche. Der Umfang der im Fachmarkt für nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente insgesamt zulässigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente wird auf maximal insgesamt 120 m^2 festgesetzt.
- **Kraftfahrzeughandel, Autowerkstätten und -reparaturbetriebe**
- **Gastronomiebetriebe.**
- **Dienstleistungsbetriebe, Büros sowie Praxen.**
- **Tankstelle mit Shopbetrieb, Waschanlage.**

1.1.1.4 Als zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gelten die Sortimentsgruppen der "Herzogenrather Liste“, die entsprechend den örtlichen Gegebenheiten der Stadt Herzogenrath wie folgt entwickelt wurde:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 52.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr.52.33.1) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.49.9)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 52.31)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation	Papierwaren / Büroartikel / Schreibwaren (aus WZ-Nr. 52.47.1) Bücher und Fachzeitschriften (WZ-Nr. 52.47.2), Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 52.47.3)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ-Nr. 52.42) Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.49.5) Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.49.6) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1) Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr.52.44.2)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 52.49.3) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.49.4)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel) Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 52.41) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirr, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4) Heimtextilien (WZ-Nr. 52.44.7) Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60) Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.22)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.49.1)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 52.49.7)

1.1.2 Die Höhe baulicher Anlagen - mit Ausnahme der Werbeanlagen - wird in den Sondergebieten auf maximal 12,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, sofern nicht weitere Festsetzungen für besondere Teilbereiche oder Anlagenteile die Höhe baulicher Anlagen anders festsetzen.

1.1.3 Die Höhe baulicher Anlagen wird in den Sondergebieten bei Gebäuden je nach Dachform als Höhe der Attika oder als Firsthöhe über dem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt der Höhe gilt die Mitte der nördlichen gemeinsamen Zufahrt der Sondergebiete auf der Linie Hinterkante der Fahrbahnbegrenzung.
Werbeanlagen dürfen im Rahmen der textlichen Festsetzungen gem. Ziffer 2.1 die festgesetzte maximale Höhe der Gebäude überschreiten.

1.1.4 Die Höhe baulicher Anlagen wird für den Bereich des Gewerbegebietes zwischen dem Wall und der neuen Erschließungsstraße Nordsternpark auf maximal 7,5 m und im übrigen Gewerbegebiet auf maximal 12,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Als Bezugspunkt der Höhen gilt jeweils die Mitte der neuen Erschließungsstraße 'Nordsternpark'.

1.1.6 Auf den mit "St“ gekennzeichneten Flächen dürfen ausnahmsweise auch Werbeanlagen im Rahmen der Textlichen Festsetzungen gem. Ziffer 2 errichtet werden.

1.1.7 Werbeanlagen sind an der nordöstlichen Fassade (zur Paul-Leitner-Straße orientiert) nicht erlaubt.

1.1.8 Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO gilt, dass Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Autohäusern und in geringem Umfang in Zusammenhang mit der gewerblichen Hauptnutzung am Ort der Leistung generell unzulässig sind.

1.1.9 Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO gilt, dass eigenständige Außenlagerflächen unzulässig sind.

1.1.10 Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Nr. 2 BauNVO - Vergnügungsstätten - werden nicht zugelassen.

1.1.11 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 (6) und 1 (9) BauNVO gilt, dass für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnungen nur in einem Umfang von 1 Wohnung mit bis zu 150 m^2 Wohnfläche je Baugrundstück, nur als Bestandteil gewerblich genutzter Gebäude und nur, soweit ihre Geschossfläche der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes untergeordnet ist (betriebszugehörige Wohnung) zugelassen werden können; als Wohnung genutzte Einzelhäuser sind generell unzulässig.

1.1.12 Für die im Gewerbegebiet 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 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 der Außengeräuschpegel zu gewährleisten.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 31 (1) BauGB)

1.2.1 Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete gilt, dass Ausnahmen von der festgesetzten offenen Bauweise zugelassen werden können, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl eingehalten und eine maximale Längserstreckung von Gebäuden entlang der erschließenden Verkehrsflächen von 100 m nicht überschritten wird.

1.2.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der mit "St" gekennzeichneten Fläche zulässig.

1.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i. V m. § 12 (6) und § 14 (1) und (2) BauNVO

1.3.1 Grundstücksein- und -ausfahrten sind nur von der vom Kreisverkehr abbiegenden Erschließungsstraße und dem inneren Straßenring aus zulässig. Feuerwehrzufahrten sind hiervon ausgenommen.

1.3.2 Stellplätze und Nebenanlagen sind in dem Sondergebiet gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.3.3 Grundstückszufahrten sind von der Kreisstraße K 5 und vom Schleypenhofer Weg aus nicht zulässig.

1.3.4 Für die ausgewiesenen Gewerbegebiete gilt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen entlang der erschließenden Straßen zulässig sind.

1.3.5 Die Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen sind in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

1.4 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.4.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²		
Teilfläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
SO 1	51	35
SO 2	55	50
SO 3	60	50
GE 1	55	35
GE 2	58	45
GE 3	60	50
GE 4	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5.

1.4.2 Die Stellplatzoberfläche der Fahrgassen ist mit einem ebenen Belag, z.B. Formstein ohne Fase oder Asphalt auszuführen.

1.5 Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB

1.5.1 Auf der mit „RRB“ gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Erdbeckens mit vorgeschaltetem Regenklärbecken (RKB) mit den zu seiner Erstellung, Unterhaltung und Sicherung notwendigen baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

1.5.2 Das auf den befestigten Flächen der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

1.5.3 Auf der gekennzeichneten Fläche im südlichen Teil des Sondergebietes ist entlang der kompletten Außengrenze des RKB / RRB, im Bereich der Beckenoberkante, eine zweireihige Strauchhecke aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Arten sind in Gruppen von jeweils 5 Stück zu pflanzen.

1.5.4 Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen. Zur Minimierung des Aufwuchses von Wildkräutern erfolgt eine Einsaat mit Klee im Bereich der Strauchpflanzung.

1.6 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB und § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.6.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind sämtliche Einzelbäume entlang der Geilenkirchener Straße, der Kreisstraße 5 sowie dem Schleypenhofer Weg durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

1.6.2 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind sämtliche Sträucher entlang dem Schleypenhofer Weg durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

1.7.1 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße zum Sondergebiet) sind 5 hochstämmige bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist aus der Artenliste 1 nur eine Art für die Haupterschließungsstraße ab Kreisverkehr auszuwählen.
Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.
Die Größe der Baumscheiben darf 4 m² nicht unterschreiten.
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.
In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

1.7.2 Im Bereich der Parkplatzfläche sind 37 hochstämmige Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist aus der Artenliste 2 nur eine Art für die Parkplatzfläche auszuwählen.
Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.
Die Größe der Baumscheiben darf 4 m² nicht unterschreiten.
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.
In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

1.7.3 Auf der gekennzeichneten Fläche im nördlichen Teil des Sondergebietes wird eine Pflanzfläche mit einer Länge von 208 m und einer Breite von 14 m festgesetzt. Diese Fläche ist mit bodenständigen Strauchgehölzen der Artenliste 3 auf der gesamten Länge und Breite zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Die jeweiligen Arten sind in Gruppen von jeweils 5 Stück zu pflanzen.

Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.

1.7.4 Auf der gekennzeichneten Fläche östlich der Geilenkirchener Straße sind Einzelbäume und Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb dieser Fläche sind 10 hochstämmige Laubbäume der Artenliste 2 in Gruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock zu sichern.
Auf der gesamten Fläche ist eine Ansaat mit einer Landschaftsrasen-Saatgutmischung durchzuführen. Eine Mahd dieser Fläche ist maximal 4x jährlich zulässig.
Die Einzelbaumpflanzungen sowie die Anlage der Wiesenflächen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.

1.7.5 Entlang der westlichen Grenze der Parkplatzfläche im Sondergebiet ist eine Schnitthecke aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist aus der Artenliste 4 nur eine Art für die gesamte Schnitthecke auszuwählen. Die Endhöhe der Schnitthecke beträgt 100 cm. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufendem Meter zu pflanzen. Die Schnitthecke ist mindestens zweimal jährlich fachgerecht zu schneiden.
Für den Fußweg von der Geilenkirchener Straße zum Parkplatz wird eine Lücke von 2 m freigehalten.

1.7.6 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Erschließungsstraße der Gewerbegebiete) sind 20 hochstämmige bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist aus der Artenliste 1 nur eine Art für den Straßenzug in den Gewerbegebieten auszuwählen.
Die Bäume sind mit einem Pfahl-Dreibock und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.
Die Größe der Baumscheiben darf 4 m² nicht unterschreiten.
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.
In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

1.7.7 Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Bepflanzter Wall“ anzulegen. Diese Fläche ist auf einer Länge von 314 m und einer Breite von 20 m mit bodenständigen Strauchgehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Die jeweiligen Arten sind in Gruppen von jeweils 5 Stück zu pflanzen.
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.

1.7.8 Im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes mit Ausnahme des RRB ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung „Strauchpflanzung“ anzulegen. Diese Fläche ist mit bodenständigen Strauchgehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Die jeweiligen Arten sind in Gruppen von jeweils 5 Stück zu pflanzen.
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Flächen im beidseitigen Schutzstreifen der 110-KV-Hochspannungsfreileitung.

1.7.9 Innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens der 110-KV-Hochspannungsfreileitung ist eine Pflanzung mit bodenständigen Strauchgehölzen der Artenliste 5 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Die in der Artenliste 5 aufgeführten Strauchgehölze überschreiten nicht die zulässige Endwuchshöhe von 3 m über derzeitigem Geländeniveau.

Außerhalb des Schutzstreifens sind Anpflanzungen in den Randbereichen in ihrer Endwuchshöhe entsprechend zu staffeln oder zurück zu schneiden.
Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 x 1,5 m. Die jeweiligen Arten sind in Gruppen von jeweils 5 Stück zu pflanzen.
Die Pflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen.

1.7.10 Auf den privaten Bauflächen der Gewerbegebiete sind 20 % der Grundstücksflächen zu bepflanzen.
Die Flächen sind mit Gehölzen der Artenliste 1, 2 sowie 3, Bodendeckern und mit Schnitthecken der Artenliste 4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Teilflächen ist auch eine Raseneinsaat möglich.
Ausgenommen von der genannten Pflanzvorgabe sind die Flächen im beidseitigen Schutzstreifen der 110-KV-Hochspannungsfreileitung. In diesem Schutzstreifen sind nur Pflanzungen der Artenliste 5, Bodendecker oder eine Raseneinsaat zulässig. Die jeweiligen Arten sind in Gruppen von 5 Stück zu pflanzen. Innerhalb eines Radius von 15 m um den Mast 8 ist eine Bepflanzung jedoch nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Raseneinsaaten.

1.7.11 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zwischen der Straßenverkehrsfläche im Gewerbegebiet und dem Schleypenhofer Weg ist ein Fußweg in wassergebundener Bauweise anzulegen.

Artenlisten

Artenliste 1: Einzelbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium `Plena´	Gefülltblühende Vogelkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 14 - 16 cm

Artenliste 2: Einzelbäume (Bäume 2. Ordnung)

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paul´s-Scarlett´	Echter Rotdorn
Prunus `Accolade´	Zierkirsche
Prunus subhirtella `Autumnalis´	Zierkirsche
Pruns padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana ´Chanticleer´	Chinesische Wild-Birne

Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Artenliste 3: Strauchgehölze

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher / Heister, mind. 2xv., o.B., mind. 100 - 150 cm

Artenliste 4: Strauchgehölze für die Schnitthecke

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Ligustrum vulgare `Atrovirens´	Liguster

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, o.B., mind. 100 -150 cm

Artenliste 5: Strauchgehölze im Schutzstreifen der 110-KV- Hochspannungsfreileitung

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Elagnus multiflora	Vielblütige Ölweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Salix aurita	Öhrchenweide

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, o.B., mind. 100 -150 cm

1. 8 Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (2) BauGB

Gemäß § 9 (2) BauGB sind die innerhalb der gekennzeichneten Fläche festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig, wenn die Zulässigkeit auf der Grundlage gesicherter Erkenntnisse zur Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege durch schriftliche Freigabe des Rheinisches Amtes für Bodendenkmalpflege bestätigt ist.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

2.1 Äußere Gestaltung der Werbeanlagen

Die Höhe von Fahnen mit Ihren Masten wird auf maximal 10 m über Gelände beschränkt.

Die Höhe von Pylonen als Träger von Werbeanlagen darf maximal 15 m Höhe über Gelände nicht überschreiten.

Als Werbeanlagen sind unzulässig:

- bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame)
- freistehende bzw. frei schwebende Werbeanlagen, deren Höhe folgende Maße über Gelände überschreitet:

  bei Fahnen, Werbeballons und vergleichbaren Anlagen 10 m
  bei Plakatwänden, Säulen und vergleichbaren Anlagen 9 m

Die Größe von Werbeanlagen an bzw. auf Gebäuden darf folgende Maße nicht überschreiten:

a) In der Breite darf sie höchstens 2/3 der Breite der zugehörigen Gebäudeseite bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnittes einnehmen.
   In Richtung der zentralen Stellplatzanlage sind Werbeanlagen jedoch auf der gesamten Gebäudebreite zulässig.
b) In der Höhe dürfen Werbeanlagen höchstens 1/3 der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, jedoch nicht höher als 4 m sein. Die Gesamthöhe baulicher Anlagen inklusive Werbeanlagen darf 15 m nicht überschreiten.

Von seitlichen Gebäudekanten ist bei Werbeanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Auslegerwerbung ist mit einer maximalen Ausladung von 1,4 m und einer maximalen Höhe von 4 m zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Im Plangebiet wurde ein römisches Landgut, eine villa rustica, nachgewiesen, deren Ausdehnung aufgrund des ermittelten Fundaufkommens im Plangebiet gekennzeichnet wird. Hierbei handelt es sich um ein ortsfestes Bodendenkmal, das die Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 Abs. 1, 5 DSchG NW erfüllt.

Für die Flächen außerhalb des erfassten römischen Siedlungsareals gelten die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW. Danach ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

2. Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.

3. Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten.

4. Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 1 u. 2 FStr.G und § 33 StVo, Regelungen gem. § 25 und § 28 StrWG NRW

Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NRW) bedürfen die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese längs von Kreisstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen.

Gemäß § 28 StrWG NRW dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Kreisstraßen in einer Entfernung von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Abweichungen können zugelassen werden.

5. Baugrundverhältnisse / Störzone

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Östlicher Nordsterner Grabensprung“ und von einer aus dem Jahre 1978 stammenden abbauinduzierten Erdstufe gekreuzt.

Gemäß § 9 (5) Nr. 2 BauGB erfolgt folgende Kennzeichnung im Bebauungsplan: “Unter dem Plangebiet ist der Bergbau umgegangen. Der räumliche Geltungsbereich kann noch bergbaulichen Resteinwirkungen unterliegen.

Kennzeichnung der Erdstufe aus 1978.

Im Bereich der Erdstufe muss auf einem Streifen von ± 10 m auch zukünftig mit geringen Bewegungen gerechnet werden. Die in diesem Bereich geplante Stellplatzanlage kann realisiert werden; es muss im ungünstigsten Fall mit erforderlichen Ausbesserungsarbeiten gerechnet werden. Sofern der Streifen von ± 10 m nicht von Bebauung freigehalten werden kann, sind in dem Steifen umfassende Baugrunduntersuchungen erforderlich; in Abhängigkeit von den Ergebnissen dieser Untersuchungen müssen gegebenenfalls zusätzliche Maßnahmen (z.B. Tiefgründungen, Verstärkung der Fundamente etc.) durchgeführt werden.

Kennzeichnung „Carolus-Sprung“

Zur Vermeidung eventueller Probleme infolge ungleicher zukünftiger Hebungen im Zuge des Grubenwasseranstiegs wird empfohlen, einen Streifen von ± 20 m beidseitig des Carolus-Sprungs in der nordöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes zunächst von Bebauung freizuhalten. Bei einer Nutzung als Freifläche (z.B. Parkplätze) sind in diesem Streifen eventuell zukünftig erforderliche Ausbesserungsarbeiten in Kauf zunehmen, die durch nicht auszuschließende Hebungsdifferenzen hervorgerufen werden können. Nach Abschluss des Grubenwasseranstiegs kann auch dieser Bereich ohne Einschränkung genutzt werden.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung gutachterlich nachzuweisen, dass der Grubenwasseranstieg abgeschlossen ist und daher mit einer Beeinträchtigung der Gebäude nicht zurechnen ist.

6. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

Für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten sind die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4149 (April 2005) zu ergreifen.

7. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

8. Beleuchtung sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen.

Es sind nur solche Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zu verwenden, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen.

Auf die zusätzliche Festsetzung gemäß Ziffer 2.1 wird hingewiesen.