TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, selbständige Lagerplätze und selbständige Lagerhäuser, Tankstellen und Speditionen nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen oder Einzelhandelsnutzungen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und die gegenüber der Hauptnutzung des Gewerbebetriebes eine untergeordnete Rolle einnehmen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Stellplätze, Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf Baugrundstücken, die größer als 10.000 qm sind, festgesetzt:

- Je Baugrundstück sind maximal 5 ebenerdige Stellplätze oder Garagen für Kfz und zusätzlich je weitere angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein weiterer ebenerdiger Stellplatz zulässig. Es dürfen maximal 10 ebenerdige Stellplätze zusammenhängend errichtet werden. Zwischen den Stellplatzblöcken mit jeweils 10 Stellplätzen muss ein Abstand von mindestens 3 m vorgesehen werden, der zu begrünen ist.

- Darüber hinaus sind Stellplätze nur in Parkhäusern, Parkpaletten oder Tiefgaragen zulässig, wobei die Parkebenen auch ganz oder teilweise unter der Geländeoberfläche liegen können.

1.3 Gebietsgliederung/Immissionsschutz

Die Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert.
Der Gliederung ist die Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlass") vom 02.04.1998 -SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) zugrunde gelegt.
In den einzelnen Gliederungs-Zonen der Gewerbegebiete sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste nicht zulässig:

GE Zone 1:	Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII (Nr. 1 - 212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Zone 1 nur Betriebe bzw. Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
GE Zone 2:	Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
GE Zone 3:	Betriebsarten der Abstandsklassen I - V (Nr. 1 - 153) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen 1-3 können auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklasse VII), wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so gering sind oder soweit begrenzt werden (z.B. durch Bauweise, aktive Lärmschutzmaßnahmen, Betriebsbeschränkungen etc.), dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.4 Immissionsschutz für Betriebswohnungen

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 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 60 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

1.5 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m (GH 12,50) bzw. 15,00 m (GH 15,00 m) nicht überschreiten dürfen.

Maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhe eines Gebäudes ist der jeweils der im Bebauungsplan verzeichnete höchste Höhenpunkt, der von dem Gebäude überdeckt wird. Wird kein Höhenpunkt überdeckt, gilt der Höhenpunkt der den geringsten Abstand zum Gebäude aufweist.

Ausnahmsweise dürfen haustechnische oder ähnliche untergeordnete Anlagen (Schornsteine, Aufzugmaschinenräume, Klimaanlagen, Antennen etc., nicht Werbeanlagen) die festgesetzte Höhe überschreiten.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

1.6.1 Private Bauflächen (Gewerbegebiete) mit Festsetzung als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Kennzeichnung A :

Auf den so festgesetzten Flächen entlang der Erschließungsstraße sind im Abstand von 2,50 m zur Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Spitzahorne (Acer platanoides, Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den so festgesetzten Flächen entlang der Dornkaulstraße sind im Abstand von 5 m zur Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche Spitzahorne (Acer platanoides, Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich zu den Einzelbaumpflanzungen ist die gesamte Fläche entlang der Planstraße und der Dornkaulstraße mit Landschaftsrasen einzusäen.

Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke können die festgesetzten Pflanzstreifen für Zuwegungen auf maximal 20 v.H. ihrer Länge unterbrochen werden. Eine Unterbrechung von bis zu 7,0 m je Baugrundstück ist in jedem Fall zulässig.

Im Bereich von Zufahrten darf der zeichnerisch festgesetzte Standort der Einzelbäume um maximal 5 m parallel zum Straßenverlauf verschoben werden. Der festgesetze Abstand zur Straße und die Anzahl der Bäume gemäß der zeichnerischen Festsetzungen sind einzuhalten.

1.6.2 Private Bauflächen (Gewerbegebiet) mit Festsetzung als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Kennzeichnung B :

Auf den so festgesetzten Flächen ist auf der gesamten Länge eine dreireihige, freiwachsende Hecke aus Laubgehölzen gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand beträgt maximal 1 x 1 m.

Pflegeschnitte der Gehölze sind nach Ablauf der 2-jährigen Unterhaltungspflege frühestens nach Ablauf von 10 Jahren zulässig.

Artenliste :

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus Betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzqualität: Strauch, mind. 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm

1.6.3 Private Bauflächen (Gewerbegebiete) mit Festsetzung als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Kennzeichnung C :

Die so festgesetzten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen. Für weitergehende (nicht verpflichtende) Bepflanzungen ist Festsetzung 1.6.1 anzusetzen.

1.7. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zum Zwecke des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß § 8 a BNatSchG und § 1 a BauGB werden dem Bebauungsplan II/39 folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Gemarkung Herzogenrath, Flur 17, Flurstücke 178, 512, 185, 186
Gemarkung Herzogenrath, Flur 20, Flurstücke 37, 39, 43, 45, 46, 48, 49, 51, 157, 162

Die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan konkretisiert.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt:

2.1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, d.h. nur auf dem Baugrundstück zu der die Werbeanlage gehört, zulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

Die maximale Höhenlage der Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen oder an oder auf anderen baulichen Anlagen richtet sich nach der textlich festgesetzten Gesamtgebäudehöhe (vgl. textliche Festsetzung 1.5).

2.2 Einfriedungen

Es sind nur offene bzw. luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m oder lebende Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Grundstücksgrenzen parallel zur L 232 / Roermonder Straße. Hier sind Einfriedungen mit Blendschutzwirkung im Hinblick auf die Landesstraße vorzusehen. Alternativ kann die Blendschutzwirkung auch durch eine entsprechende Bepflanzung gewährleistet werden.

Kennzeichnung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Teilbereichen des Plangebietes durch alten, oberflächennahen Grundeigentümerbergbau anormale Baugrundverhältnisse auftreten, die ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen am Baugrund / an Gebäuden erfordern.

1. Im Bereich der im Rechtsplan dargestellten Schächte (Förder- und Kunstschacht Kircheich) auf dem Flurstück 4066 deren Schachtschutzzonen mit einem Radius von 20 m zum Schachtmittelpunkt ausgewiesen sind, ist zu beachten:

1.1 Die Standsicherheit von Bauwerken wird durch das Vorhandensein der Schächte nicht beeinträchtigt, sofern die Schachtsicherung in ihrer Funktion nicht gestört wird. Wenn der Schachtkopf eines Schachtes im Druckausbreitungsbereich von Fundamenten oder anderer Lasten liegt, sind neue Standsicherheitsnachweise für das geplante Bauwerk bzw. den Schachtkopf zu führen.
1.2 Die Nachfüllöffnungen der Schächte müssen jederzeit zur Kontrolle und evtl. notwendiger, unverzüglicher Nachverfüllungen zugänglich bleiben. Bei einer möglichen unmittelbaren Überbauung der Schächte ist dies zu berücksichtigen. Eine Zuwegung zu den Schächten ist zu gewährleisten.
1.3 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht über die Schachtkopfbereiche verlegt werden.
1.4 Innerhalb der Schachtschutzzonen sind bauliche Anlagen mit Gasdrainagen zu versehen.
1.5 Innerhalb der Schachtschutzzonen sind Ver- und Entsorgungsleitungen in gasdichten Kanälen oder Schutzrohren zu verlegen.
1.6 Die EBV AG sollte bei einer baulichen Nutzung oder bei sonstigen Eingriffen innerhalb der Schachtschutzzonen konsultiert werden.
1.7 Die bei einer baulichen Nutzung der Schachtschutzzonen erforderlichen technischen Aufwendungen gehen zu Lasten des Bauherrn / Veranlassers.

2. Im Bereich des im Rechtsplan dargestellten Wetterschachtes Kircheich auf dem Flurstück 4657, dessen Schachtschutzzone mit einem Radius von 4 m zum Schachtmittelpunkt ausgewiesen ist, ist zu beachten:

2.1 Nach der erfolgten Sicherung (im September 2001) sind die Festsetzungen 1.1, 1.3, 1.6 und 1.7 der Kennzeichnung zu beachten.

3. Im Bereich der im Rechtsplan dargestellten Schächte auf Flöz Grauweck und Flöz Großathwerk, auf den Flurstücken 493 und 1932 deren Schachtschutzzonen mit einem Radius von 20 m zum Schachtmittelpunkt ausgewiesen sind, ist zu beachten:

3.1 Solange diese Schächte nicht gesichert sind, sind die Schachtschutzzonen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht innerhalb der Schachtschutzzonen verlegt werden.
3.2 Nach erfolgter Sicherung (gemäß festgelegter Sicherungsart) werden die Schachtschutzzonen auf einen Radius von 4 m reduziert.
3.3 Nach erfolgter Sicherung sind des weiteren die Festsetzungen 1.1, 1.3, 1.6 und 1.7 der Kennzeichnung zu beachten.

4. Im Bereich der übrigen im Rechtsplan dargestellten Schächte bzw. innerhalb der im Rechtsplan dargestellten Schachtschutzzonen mit einem Radius von 35 m zum Schachtmittelpunkt, ist zu beachten:

4.1 Solange diese Schächte nicht gesichert sind, sind die Schachtschutzzonen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht innerhalb der Schachtschutzzonen verlegt werden.
4.2 Sofern eine Sicherung der Schächte erfolgt, können die Schachtschutzzonen auf einen Radius von 4 bzw. 20 m zum Schachtmittelpunkt (in Abhängigkeit von der gewählten Sicherungsart) reduziert werden.
4.3 Nach erfolgter Sicherung sind des weiteren die Festsetzungen 1.1, 1.3, 1.5 (bei 20 m Radius), 1.6 und 1.7 der Kennzeichnung beachten.

5. Ein weiterer in den historischen Kartenwerken aufgeführter Schacht auf Flöz Steinrötsch konnte trotz umfangreicher Erkundungsmaßnahmen nicht aufgefunden werden. Die bisherigen Untersuchungsergebnisse deuten darauf hin, dass dieser Schacht nicht existiert; eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Bergamt Düren ist erforderlich.

Hinweis

Auf dem Flurstück 4066 befinden sich zwei Grundwasserbeobachtungspegel der EBV AG. Bei einer baulichen Nutzung dieses Bereiches sind durch den Bauherrn oder sonstigen Veranlasser die vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel ordnungsgemäß zurückzubauen und in der näheren Umgebung an geeigneter Stelle Ersatzmessstellen herzustellen; eine Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 3-5 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken oder anderen baulichen Anlagen, die diese Tiefe erreichen, sollten entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser vorgesehen werden.

Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen - auch das zeitweilige Abpumpen von Grundwasser - ist ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde unzulässig. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist auszuschließen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 / 7684, Fax: 02425 / 7584) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind solange unverändert zu erhalten.