STADT HERZOGENRATH
Textliche Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 11153 "Weiherstraße/Banker Straße"

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBI. I S. 3018),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 Teil I S. 58),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVNW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV.NRW.S.380)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gern. § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet gern. § 8 BauNVO

Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

Betriebe der Abstandsklasse VII und andere Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umweiteinwirkungeri in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als allgemein zulässige Gewerbebetriebe aller Art unzulässig. Abweichend von dieser Regelung sind der Verkauf von Kraftfahrzeugen und deren Zubehör sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe, wenn sie eine Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit ausüben, mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher zulässig.

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.

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 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) Nr. 2 und § 18 BauNVO

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Höhen der Gebäude wie folgt festgesetzt:

maximale Gebäudehöhe des Hauptgebäudekörpers (GH) 1	9,50 m über Bezugshöhe (173,0 m ü.NN)
maximale Gebäudehöhe (GH) 2	7,00 m über Bezugshöhe (171,5 m ü.NN)

2. Stellplatzanlagen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind oberirdische Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig. 20 Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Stark verschmutzte Niederschlagswasser sind der vorh. Mischwasserkanalisation zuzuführen. Zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses unbelasteter oder gering belasteter Flächen ist die Möglichkeit einer Rückhaltung auf dem Gelände in Abstimmung mit dem Fachbereich 4 –Bau-und Betrieb- und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen zu prüfen.

B. Kennzeichnungen

1. Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Die Abnahme der Baugruben durch einen Bergbausachverständigen ist erforderlich. Bei Auffälligkeiten sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und erforderliche Sicherungsmaßnahmen auszuführen.

C. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 0242519039-0, Fax: 0242519039-199) 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

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im ehemaligen Kampfgebiet. Vor Baubeginn sollte eine geophysikalische Untersuchung in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt werden. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3.