STADT HERZOGENRATH
BEBAUUNGSPLAN II/ 60 „HONIGMANNSTRASSE“ - ORTSTEIL KOHLSCHEID

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE

1.1.1 Ausschluss von Nutzungsarten

In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) allgemein zulässigen Nutzungen:

Nr. 3 Tankstellen und
Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen

In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (7) Nr. 1 BauNVO Schank und Speisewirtschaften zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen werden nur in einem Umfang von 1 Wohnung mit bis zu 150 m² Wohnfläche je Baugrundstück und nur als Bestandteil gewerblich genutzter Gebäude zugelassen, soweit ihre Geschossfläche der Gesamtgeschossfläche des Gebäudes untergeordnet ist (betriebszugehörige Wohnung). Als Wohnung genutzte Einzelhäuser sind generell unzulässig.

1.1.1.1 Immissionsschutz - im Gewerbegebiet - GE

In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet – GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VII (lfd. Nrn. 1 - 221)

des Abstandserlasses 2007 (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007).

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 200 - 221) der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Diese Ausnahmeregelung gilt nur für Betriebsarten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind.

Betriebswohnungen

Für die in den Gewerbegebieten 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, die dem ständigen Aufenthalt dienen, 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 von den Außengeräuschpegeln zu gewährleisten.

1.1.1.2 Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet – GE

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in dem Gewerbegebiet GE nicht zulässig sind, wenn das Kernsortiment den Sortimenten der „Herzogenrather Liste 2009“ entspricht. Randsortimente mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten aus der „Herzogenrather Liste“ sind bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 (1) BauGB – abweichend von der vorstehenden Regelung – Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben zulässig, wenn:

- das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt,
- die Verkaufsstellen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig deutlich untergeordnet sind und
- der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Gemäß § 1 (10) BauNVO wird festgesetzt, dass die vorgenannte Festsetzung zum Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente nicht gilt für einen oder mehrere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des mit GE ***** gekennzeichneten Teils des Gewerbegebietes (Bestandschutz).

Innerhalb des mit GE ***** gekennzeichneten Teils des Gewerbegebietes wird festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Herzogenrather Liste 2009“ sind mit Ausnahme des Sortimentes Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus der „Herzogenrather Liste 2009“ sind zulässig
- Die zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 2.020 qm begrenzt. Pro Einzelhandelsbetrieb ist eine maximale Verkaufsfläche von 800 qm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18 (1) BauNVO gilt die dem Bauvorhaben nächstgelegene Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate) nicht berücksichtigt.

B. HERZOGENRATHER LISTE 2009

zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, (aus WZ-Nr. 47.11) Fachhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (aus WZ-Nr. 47.75.0) Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73.0)
Zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0), Zeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunst, Antiquitäten	Kunstgegenstände, Bilder (aus WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Baby-, Kinderartikel	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (aus WZ-Nr. 47.71.0)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0, bespielte Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsendgeräte (WZ-Nr. 47.42.0) Elektrische Haushaltsgeräte (WZ-Nr. 47.54.0) Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelbedarf (aus WZ-Nr. 47.65.0) Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)

Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

WZ = Klassifikation der Wirtschaftszweige WZ 2008; numerische Definition der Sortimente

C. ABSTANDSLISTE NRW 2007

Auszug aus der Abstandsliste 2007 des Anhanges 1 zum RdErl.d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW:
Betriebe der Abstandsklasse VII:

Abstandsklasse VII - Abstand 100 m

Lfd. Nr.	Nr. (Spalte) 4.BImSchV	Betriebsart
200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
203		Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204		Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
205		Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206		Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207		Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208		Tischlereien oder Schreinereien
209		Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210		Steinsägereien, -schleifereien oder -poliereien
211		Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212		Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
213		Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle

214	Spinnereien oder Webereien
215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218	Bauhöfe
219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)

D. HINWEISE

1. Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß § 13 a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

2. Gewerbelärm - Vorbelastung

Bei Baugenehmigungsverfahren im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet ist durch eine Ermittlung der Vorbelastung sowie eine Prognose der Zusatzbelastung der Nachweis zu erbringen, dass sich das jeweilige Vorhaben einfügt.

3. Bodendenkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW hingewiesen. Gemäß §§ 15/16 DSchG sind beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen. Zehnthofstraße 45, Telefon: 02425-9039-0 oder Fax: 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.

4. Kampfmittel

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist eine geophysikalische Untersuchung der zu bebauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen und der entsprechende Nachweis einzureichen. Hierzu ist mit der örtlichen Ordnungsbehörde Kontakt aufzunehmen.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3. Für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten sind die entsprechenden Maßnahmen nach DIN 4149 (April 2005) zu ergreifen.

6. Ökologische Baubegleitung

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich 4 Lindenbäume und 1 Ahornbaum, die dauerhaft zu erhalten sind. Aufgrund dieses sehr hochwertigen Baumbestandes hat bei Bautätigkeiten im Umfeld der Bäume eine ökologische Baubegleitung durch ein fachlich versiertes Büro zu erfolgen. Es wird daher auf Folgendes hingewiesen:

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien, insbesondere die DIIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) und letztlich die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teilen der Landschaftsgestaltungen RAS LG, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten und einzuhalten.

Der vom Antragsteller ausgesuchte Sachverständige ist vor Beginn dem Fachbereich 3 - Stadtentwicklung und Umwelt - der Stadt Herzogenrath zu benennen.

7. Altlasten

Im Kataster für Altlasten der Städteregion Aachen sind die Altlastenflächen mit den Kataster-Nrn. 5102/2697 und 5102/2698 eingetragen. Die Flächen sind im Rahmen von Erstbewertungen untersucht worden. Insgesamt sind bisher keine gravierenden Bodenverunreinigungen festgestellt worden. Da jedoch die Untersuchungen für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend sind, sind im Falle von geplanten Entsiegelungen und/oder sensibleren Nutzungen (z.B. Wohnen) ergänzende Untersuchungen notwendig.

8. Einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau

Aufgrund der im Planbereich anstehenden Lagerstättenverhältnisse lässt sich nicht mit Sicherheit ausschließen, dass im Planbereich widerrechtlicher Abbau Dritter oder aber sogenannter ‘Uraltbergbau‘ betrieben worden ist. Ob und inwieweit im Bereich des o.a. Planungsgebietes einwirkungsrelevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau betrieben worden ist, lässt sich erst nach der Durchführung von Baugrunduntersuchungen (z.B. Bohrungen) abschließend beantworten.

E. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform im Gewerbegebiet GE

Gemäß § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Krüppelwalm- und Walmdächer nicht zulässig sind.

2. Beleuchtung sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen

Gemäß § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass nur solche Beleuchtungsanlagen sowie beleuchtete und leuchtende bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zu verwenden sind, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen.