BEBAUUNGSPLAN I/56
Bicherouxstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Arbeitsstand: November 2018

Öffentliche Auslegung



Stadt Herzogenrath

Amt 61 - Stadtplanung

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NW (BauO NW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung
wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

1.1 Die zulässigen Betriebsarten werden auf der Grundlage der Abstandsliste (Anlage 1) zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 06.06.2007 (MBl. NW. 2007, S. 659) wie folgt bestimmt:

Nicht zulässig sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Anlage 1 und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Es wird folgende Ausnahme festgesetzt:
Im Gewerbegebiet sind auch Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteigenschaften, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

1.2 Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Tankstellen sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind die nachfolgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.5 Zur Zulässigkeit von Wohnungen im Gewerbegebiet wird festgesetzt:
Auf dem Grundstück ist max. eine Wohnung als sogenannte Betriebswohnung für den Betriebsinhaber oder einen Hausmeister mit einer Wohnfläche bis zu 100 m² zulässig, als Bestandteil des gewerblich genutzten Gebäudes und nur, soweit die Wohnfläche der gesamten Geschossfläche des Gebäudes untergeordnet ist. Als Wohnung genutzte Einzelhäuser sind unzulässig. Für die in dem Gewerbeobjekt zulässige Wohnung 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 schutzwürdigen 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 06:00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnung ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe (GH)
Die festgesetzten Höhen werden gemessen über Normalhöhennull (NHN).

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

2.2 Technische Aufbauten
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

2. Lüftungs- und Klimaanlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

3. Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,

4. Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die unter 1. bis 4. genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der aufgehenden Wand des Gebäudes abrücken. Für Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist. Grundsätzlich sind technische Aufbauten einzuhausen. Die Einhausung ist optisch in die Fassadengestaltung einzubinden.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB – Pflanzgebote)

3.1 Begrünung innerhalb der GE-Flächen
Mindestens 20 % der GE-Flächen müssen begrünt werden.

Je 500 m² GE-Fläche ist zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas ein standorttypischer Einzelbaum der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Einzelbäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Im rückwärtigen Bereich der GE-Flächen, die im Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung umgrenzt sind, sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt freiwachsende Hecken mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 m x 1,50 m. Der verbleibende Anteil der GE- Fläche, der zu begrünen ist, ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendeckern / Gehölzen der Artenliste 2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Gewerbeansiedlung.

3.2 Begrünung innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft
Die Fläche für die Wasserwirtschaft ist mit einer artenreichen Wiesenmischung z.B. RSM 8.1 einzusäen. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Die Umsetzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenendausbaus.

3.3 Begrünung innerhalb der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas mindestens 2 Einzelbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Einzelbaum ist im Kreisverkehr an der Bicherouxstraße und ein weiterer Einzelbaum am östlichsten gelegenen Wendehammer vorzusehen.

Die Umsetzung erfolgt spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Straßenendausbaus.

4. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB –Erhaltungsgebot)

Sämtliche Vegetationsstrukturen innerhalb der öffentlichen Grünflächen, sowie die Baumhecke innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

- Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
- Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Eberesche	Sorbus aucparia
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:

- Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm / altern. 60-100 cm
- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen.
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 mal pro Jahr zu mähen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Überbrückung der wasserwirtschaftlichen Fläche

Zur Erschließung von gewerblichen Flächen nördlich der wasserwirtschaftlichen Fläche wird festgesetzt: Die wasserwirtschaftliche Fläche kann in jeder einzelnen Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, mit einer Erschließungsanlage von maximal 10,0 m Breite überbrückt, bzw. gequert werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

6.1 Es sind nur flache oder bis 10° geneigte Dächer zulässig. Auf mindestens 90% der Dachfläche von Gebäuden ist eine Dachbegrünung vorzunehmen. Flächen mit aufstehenden, nicht überdachten Technikaufbauten sind bei der Ermittlung der zu begrünenden Dachflächen nicht zu berücksichtigen.

6.2 Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder einer Sedum—Sprossenmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Herzogenrath als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. - Do. 7.00 - 15.50, Fr. 07.00 - 14.00 Uhr) und

außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdiensts eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einem von ihm beauftragten Vertragsunternehmen durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zum Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden.

3. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheits-technische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

4. Anschlusszwang

Die Wiedernutzung eines Alt-Industriestandorts erzwingt eine Entwässerungs-konzeption, die für die Entwässerung der befestigten Flächen der privaten Grundstücke sowie der Dachwässer einen Anschlusszwang an die öffentliche Mischwasserkanalisation erfordert.

5. Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Herzogenrath - Baumschutzsatzung - vom 13.07.2004.

6. Baumschutz

Bestehende Bäume im Bereich von Baustellen sind, sofern notwendig, während der Bauzeit nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Zu beachten ist auch die in der DIN 18920 verankerte RAS-LP4 für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbestand und Tieren bei Baumaßnahmen.

Sämtliche Oberflächenversiegelungen im Kronentraufbereich sind zu vermeiden. Notwendige Aufgrabungen sind mittels Wurzelvorhang möglichst im Vorfeld der Bebauung zu schützen. Notwendige Leitungen und Kabel sind im Pressverfahren unter den Wurzeln zu verlegen. Der geschützte Wurzelraum (Kronentraufe plus 1,5m) ist mittels fest verbundener Bauzaunelemente zu schützen. Bei Einsatz von Baukranen müssen die Ausleger frei über den Baumkronen schwenken können. Mittels Kran eingeschwenkte Baumaterialien dürfen nicht durch die Baumkronen gezogen werden. Baumaschinen dürfen nicht am Kranausleger gesichert befestigt werden. Das Abstellen von Containern und das Abladen von Baumaterialien unterhalb der Baumkronen sind nicht zulässig. Solange die Schutzzäune bestehen, ist in Trockenzeiten (Tagestemperatur > 20° C bei fehlendem Niederschlag länger als 10 Tage) der Wurzelraum zu wässern. Dazu sind die Wassergaben so zu dosieren, dass sie nicht oberflächlich abfließen sondern im Boden versickern.

7. Bodenschutz und Altlasten

Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Für die Durchführung der Erdarbeiten zur Errichtung der Bauwerke soll der Baustellenverkehr über die Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen oder sonstiger Erschließungsflächen

abgewickelt werden. Hierbei sollen auch z.B. Baustelleneinrichtungsflächen und Kranaufstellplätze innerhalb dieser Flächen angelegt werden, so dass die Flächenbeanspruchung auf den Bereich sowie das unmittelbare Umfeld beschränkt bleibt. Aus Gründen des Bodenschutzes ist der anstehende Oberboden weitgehend zu erhalten. Die Einrichtung von Lagerplätzen z.B. für Bodenaushub und Baumaterial ist außerhalb von überbaubaren und Erschließungsflächen nicht zulässig.

Für den Gesamtbereich der ehemaligen Vetrotex-Flächen wurde im August 2010 bzgl. der Altlastenproblematik eine orientierende Untersuchung durch das Ingenieurbüro ahu AG erstellt. Hierbei wurden 34 Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von 2 m bis 4 m u. GOK durchgeführt. Es sind Auffüllungen vorhanden, die im Mittel eine Mächtigkeit von ca. 1 m aufweisen. Die Auffüllungen sind insgesamt unauffällig. Bei den Auffüllungen handelt es sich meist um umgelagerte Böden mit geringen Fremdanteilen. An vier Stellen wurden Bereiche festgestellt, die weiteren Untersuchungsbedarf erforderten. Diese vier Stellen wurden vom Büro Kühn Geoconsulting am 19.12.2011 untersucht. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass eine gewerbliche Nutzung auf dem gesamten Gelände ohne Einschränkung möglich ist.

8. Bergbau

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nordstern“. Ferner liegt die Fläche über dem Erlaubnisfeld „Honigmann“. Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Inhaberin des Feldes Nordstern ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Inhaberin des Feldes Honigmann ist die Energeticon GmbH, Konrad-Adenauer Allee 7 in 52477 Alsdorf. Der Planungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Planbereich Bodenbewegungen unterliegt.

9. Erdbeben

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

10. Hausdrainage

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.