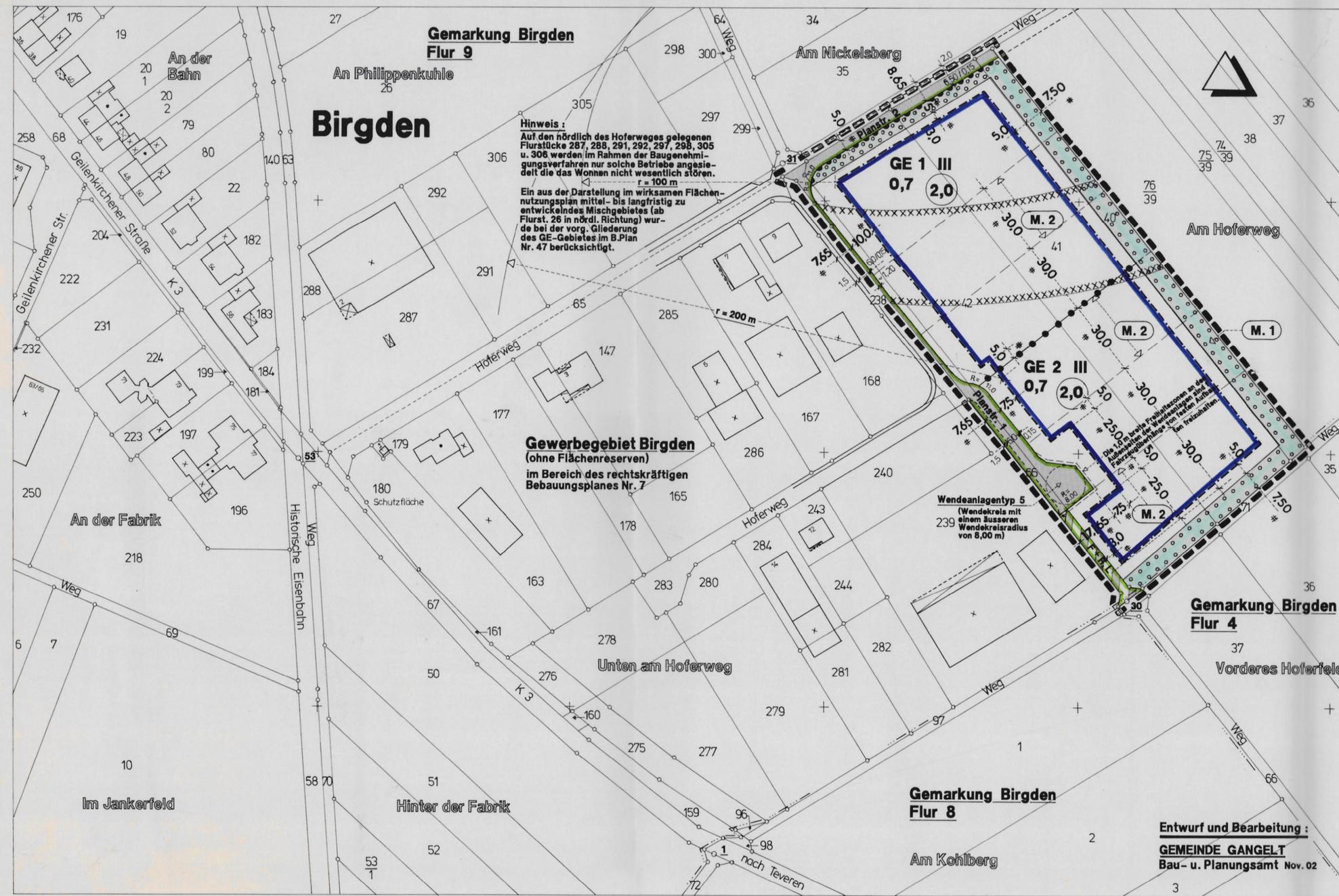


Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Hoferweg / II" M. 1:1000



Entwurf und Bearbeitung:
GEMEINDE GANGELT
 Bau- u. Planungsamt Nov. 02

GEMEINDE GANGELT



BEBAUUNGSPLAN NR. 47 Gewerbegebiet Hoferweg / II

ÜBERSICHTSPLAN verkleinert aus DGK 5

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes
 Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO werden die mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gebiete wie folgt gegliedert und in ihrer Nutzung eingeteilt:
 in dem GE 1 sind die in den Abschnitten I - VI aufgeführten Betriebsarten nach der Abschnitte 199 nicht zugelassen.
 in dem GE 2 sind die in den Abschnitten I - V aufgeführten Betriebsarten nach der Abschnitte 199 nicht zugelassen.
 (Befreiung d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.04.1993 V.B. - 804/23 V.Nr. 1/96 - Abänderung des Industrie- u. Gewerbegebietes und Wohngebietes im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abänderung (Abschnitt 199))

1.2 Ausschluss von bestimmten Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe

Inserhalb des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
 + Schaak- u. Spielwertschäften, Betriebe des Bekleidungs- u. Schuhhandels
 + Spielbanken
 + Diskotheken
 + Tierärzte
 + Schrotmüllerei
 + Einzelhandelsbetriebe
 Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an keine Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder eines einseitigen Branchenangebots besteht.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

In dem gliederten Gewerbegebiet sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass kein Ausbreiten von Aufwärtswärme durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schlafenden folgender Lärmvorgang eingetragt wird:
 Nacht: 35 dB(A)
 Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (d.h. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachweis gilt der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

1.4 Ausschluss von Vergnügungststätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungststätten in den GE 1 und GE 2-Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Die Oberste Traufhöhe der Gebäude in den GE 1 und GE 2-Gebieten ist im Bereich der baulichen Anlagen auf max. 12,5 m begrenzt, wobei die Höhe d. umgebenden Erdböden mit einbezogen ist.
 Die Oberste Traufhöhe der Gebäude ist im Bereich der baulichen Anlagen auf max. 12,5 m begrenzt, wobei die Höhe d. umgebenden Erdböden mit einbezogen ist.
 Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für Schornsteine, Dampferreger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinigung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

2.2 Ausweich- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen sind den nachstehend aufgeführten Vegetationsmaßnahmen und zugleich mit der Realisierung der Bauarbeiten durchzuführen, spätestens jedoch 2 Jahre nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung. Pflege und dauerhafter Erhalt obliegen dem jeweiligen Eigentümer. Der Charakter der Pflanzenmaßnahmen ist dauerhaft zu bewahren. Abgibt Gebiete sind zu ersetzen.

3.1 Maßnahme 1: Freischneidehecke

Auf dem im Bebauungsplan festgesetzten Flächen von Anpflanzen von Blüten-, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen, von insgesamt 2541 qm, sind bodenschützende und landschaftliche Straucharten zu pflanzen. Auf der Maßnahmefläche von 7,5 m Breite bei der Pflanzung Kräftig zu erfolgen, auf den Maßnahmeflächen von 5 m Breite Kräftig.

Der Abstand der Pflanzreihen soll 1,25 m betragen, der Pflanzabstand in der Reihe 1,25 m. Ausgangsgröße der Pflanzung: Reiter, 2XV, Höhe / Breite 100 - 150 cm, Anzahl 1570 Stück. Die Gehölzflächen sind mit einer Unterart zu versehen.
 Als Saatgut ist Landschaftsreife Saatgut mit Keimkräften zu verwenden (BSM 7.1.12).

Gehölzarten für freischneidende Hecke:

Corylus avellana	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartweilchen
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Schwedendorn
Sambucus nigra	Häidel
Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Pflaumenhecke
Rosa canina	Hundsrose

3.2 Maßnahme 2

Sonstige Begrenzung der Grundstücke mit geschichteten Hecken
 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen - soweit sie nicht an Verkehrsflächen grenzen - sind Strauchhecken als Schnitthecken zu pflanzen. Höhe und Grenzabstände sind nach Nachbarcharakter zu berücksichtigen.
 Ausgangsgröße der Pflanzung: Reiter, 2XV, Höhe / Breite 100 - 150 cm, 3,5 Stück pro lin.
 Empfohlene Gehölzarten für geschichtete Hecke:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Da gem. dem hydrologischen Gutachten die Beschaffenheit des Untergrundes eine Versickerung von Niederschlagswasser - wenn auch nur mit einem erhöhten Aufwand - zulässt, ist die Niederschlagswasser- und Abwasser-Entsorgung bei stark versickerten unterirdischen Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen über Versickerungseinrichtungen auf den Grundstücken in den Untergrund abzuleiten.
 Für die Einleitung von Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Versickerungseinrichtung in den Untergrund ist beim Landrat Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

II. Kennzeichnung

In der im Bebauungsplan umrissenen Fläche weist die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 49, die Bodenart Bsp 10 (Löss) an. Hier wird ausdrücklich auf die Bestimmung der DIN 1954 „Zulässige Belastung des Bodens“ und der DIN 18 116 „Zirk- und Grundbau“ Bezug genommen. Die Bodenkarte weist auf die Bodenart Bsp 10 (Löss) hin, die Bestimmung der Bestimmung der Bodenart Bsp 10 (Löss) ist im Bebauungsplan festzusetzen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. (BGBl. 1999 S. 137)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt in GV NW 1995 S. 982)
- Gemeindeplanung Nordrhein-Westfalen (GG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (GV NW S. 438)
- Vereinbarung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 461)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt in GV NW 1995 S. 982)
- Gesetz über Steuern und Landbesitz (Steuern- u. Landbesitzgesetz - StLbG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
- Bundeskleingartenrecht (BundKleingartenG) in der Fassung vom 28.02.1993 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BundKleingartenG) vom 08.04.1994 (BGBl. I Nr. 23 vom 21.04.1994 S. 764)
- Nachweise für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesnachweise - LN) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.1995 (GV NW S. 924/NW 77)

Der Nachbarcharakter ist in der zum Zeitpunkt des Bauabschlusses zulässigen Nutzung zu berücksichtigen.
 Bei Änderung einer oder mehrerer Rechtsgrundlagen (z.B. während des Baubeginns) sind die jeweils zu dieser Zeit zulässige Nutzung der entsprechenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen.

PLANZEICHEN (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
 GE 1-2 Gliederung der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
 0,7 Grundflächenzahl
 2,0 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
 Straßengrenzlinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Fuß- und Radweg
 Landwirtschaftliche Fahrzeuge
 Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrünung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: Humose Böden)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Parzellierungsvorschlag
 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahme Nr. 1 (Einzelheiten hierzu unter jfd. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen)

z.B. M. 1

Plangrundlage

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand des Plangebietes übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Gangelt, den 01.09.14

(öffentlich bestellter Vermessungs-Ing.)

VERFAHRENSDATEN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gangelting hat am 07.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 27.01.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
 Gangelt, den 01.09.14

Der Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Ziele und Zwecke dieser Planung sind die Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.06.2013 unterrichtet worden.
 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.03.14 bis einschließlich 01.04.2014.
 Gangelt, den 01.09.14

Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Gangelting hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Entwurfsbegründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort- und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2013 bis zum 01.01.2014 einschließlich öffentlich ausliegen.
 Gangelt, den 01.09.14

Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gangelting hat nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung am 04.09.2013 den Bebauungsplan sowie die Begründung als Entscheidungsgrundlage gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
 Gangelt, den 01.09.14

Der Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten.
 Der Bebauungsplan ist mit der Begründung im Bau- und Planungamt der Gemeinde Gangelting in den üblichen Besuchszeiten oder auf Vereinbarung einzusehen.
 Gangelt, den 01.09.14

Der Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 01.09.2013 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.
 Gangelt, den 01.09.14

Der Bürgermeister