

Textliche Festsetzungen RO 38 „Gewerbepark III“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- 1.2 Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhanges 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

- 1.3 Im GE sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen in denen gefährliche Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung (12. BImSchV) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichem physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen."
- 1.4 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO [Tankstellen] und Nr. 4 BauNVO [Anlagen für sportliche Zwecke] sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 1.5 Die gemäß § 8 (3) BauNVO [u.a. Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungstätten] ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.6 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
 - im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
 - dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 12,50 m als Höchstmaß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.2 Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe entsprechend des beigegeführten Deckenhöhenplanes.
- 2.3 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie entlang der Rudolf-Diesel Straße zwischen der Baugrenze und dem Pflanzstreifen zulässig.
- 3.2 Garagen sind mit ihrer Öffnung in einem Mindestabstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4 Verkehrsflächen § 9 (1), Nr. 11 BauGB

In dem Gebiet sind pro Betriebsgrundstück je 50 m angefangene Frontlänge maximal eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 7,50 m zulässig, jedoch pro Betriebsgrundstück mindestens zwei Ein- und Ausfahrten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mittigen Pflanzenzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artenliste entsprechen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt H.st. 3 xv. 12-14.

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.

- 5.2 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine Einfriedung mit einem begrünten gitterartigen Zaun (max. 2 m) zulässig. Als Begrünung sind folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Tb., 40-60, gestäbt, festgesetzt.

6 Pflanzgebot

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den mit Planzeichen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die Einzelbäume entsprechend ihres festgesetzten Standortes aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume

Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn `Cleveland`
Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Hochstamm)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior `Geessink`	Esche `Geessink`
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur `Fastigiata`	Säulenförmige Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere

Sorbus intermedia
Tilia cordata

Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: StU 18-20cm Sol., 3 xv mit Drahtballen.

Ansonsten sind diese Flächen durch Raseneinsaat oder Bodendecker zu begrünen. Die Bereiche der Zufahrten sind hiervon ausgeschlossen.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

Teilfläche	$L_{EK, \text{ tags in dB(A)}}$	$L_{EK, \text{ nachts in dB(A)}}$
RO 38 „Gewerbepark III“		
TF 1 - 3	62	47

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A (Winkel 200° bis 70°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547520, 5656158) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ zus}}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{ zus}}$ in dB Tag und Nacht
A (Winkel 200° bis 70°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547520, 5656158)	10

Zusatzkontingente tags und nachts in dB nach DIN 45691

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

8 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung des vorgeschichtlichen und römischen Siedlungsareals § 9 (2) BauGB

- 8.1 Innerhalb der Umgrenzung des „vorgeschichtlichen und römischen Siedlungsareals“ sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst zulässig, wenn die nachfolgend beschriebenen archäologischen Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- 8.2 Auf den markierten Flächen darf in den Untergrund nur eingegriffen werden (z.B. Bauen mit Keller, Fundamentierungen), wenn die Flächen vor Baubeginn nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW archäologisch dokumentiert und untersucht wurden.
- 8.3 Sofern die Nutzung ohne Eingriff in den Untergrund erfolgt, sind vor Baubeginn der Oberbodenabtrag nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW archäologisch zu begleiten sowie etwaige Befunde im Planum zu dokumentieren.
- 8.4 Bei Gründungsarbeiten gemäß dem vorherigen Satz sind Beeinträchtigungen der dokumentierten archäologischen Befunde auszuschließen, indem das Gründungsmaterial über Kopf eingebaut und eine Befahrung des Planums ausgeschlossen wird.

Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

1 Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden aus Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 1973L zu beachten.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten: Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wassermengen der Gewerbegrundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen werden dem vorhandenen RRB Gewerbepark zugeleitet.

4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Der Erftverband gibt für das Plangebiet einen derzeitigen Grundwasserstand von ca. 50,00 m ü. NN an. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg auf max. 66,00 m ü. NN zu erwarten. Das natürliche Gelände liegt bei mindestens 71,95 m ü. NN.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

5 Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 301054, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.

6 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken und/ oder gitterartige Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupteinfriedungsstraße einhalten.

Sofern mindestens 50 % der Grundstücksfläche als offene Lagerfläche o.ä. genutzt werden soll, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) das Grundstück mit einer 2,00 m hohen Hecke einzugrünen.

Für die Heckenbepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, wie z. B. Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Weißdorn und Holunder. Sogenannte „Lebensbäume“ sind nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem einzelnen Gewerbebetrieb bzw. auf dem Grundstück, hinter der Einfriedung, zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Grundstückszufahrt bzw. dem Zugang. Diese Anlagen dürfen die Größe von 1,00 m² nicht überschreiten. Die Höhe einschließlich der Tragkonstruktion darf maximal 3,00 m betragen.

Werbeanlagen selbst dürfen maximal 4,0 m hoch und 3,0 m breit sein. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbetafel zulässig.

Werbeanlagen auf baulichen Anlagen (z. B. Dächern) sind nicht zulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen nicht zulässig.