

Textliche Festsetzungen RO 40 "Gewerbepark IV"

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 11 Die Baulflächen in Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO)
- 12 In Anwendung des § 1 (4) BauNVO ist festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich die nachfolgend aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten der Abstandszone zum Abstandsrand - Fassung 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind.

Abstandsklasse VI lfd. Nr. 181 u.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau bis 197	Metzgerei, Lackierereien, Lebensmittelherstellung, Autowerkstatt und Schrottplatzanlagen bei Getreideernte- stillen
Abstandsklasse VII lfd. Nr. 209 alle Anlagen und Betriebe der Klasse bis 221 VII ohne Bearbeitung von Asbest- zeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahrzeugen	

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V (300m) lfd. Nr. 159 Spezifikationen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag großer Gütermen- gen sowie Anlagen und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belastun- gen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten ent- stehen können.

- 13 Im GE sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Ab- standsklassen R500m bis IV1500m des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und Schutzbedürftigen Ge- bieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (Stand 18. Ok- tober 2005) der StF/TA-Arbeitsgruppe "Überprüfung der Anwendung" (StF, Störfall-Kommission, IAA-Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit), in denen gefährliche des Anhangs 1 der Störfall-VO be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs 1 der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind Ger- üte über Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder ge- lagert werden sollen.
- 14 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- 15 Die gemäß § 8 (3) BauNVO (u.a. Betriebsleiterwohnungen und Verpauungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 16 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstellen von produzierenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Ver- kaufsstelle:
 - dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
 - im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
 - dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächenzone nach § 11 (3) BauNVO nicht überschreitet und

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

- 21 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 12,50m als Höchst- maß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 22 Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der vertikalen Grundstücksgrenzen mit der Straßennachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaut ansonsten die geplante Straßenhöhe entsprechende des beigefügten Deckenhöhenplanes.
- 23 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine, Silos und sonstige untergeordnete Sonderbauten unberücksichtigt!
- 24 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf im Bereich GE1 durch bauliche An- lagen, die keine Gebäude sind (z.B. Silos) oder im begründeten Einzelfall bei zwin- gend betrieblichen Erfordernissen auch durch Gebäude und Gebäudeanteile auf bis zu 25% der Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 20m (Übergangspunkt wie unter Ziffer 2.2) überschritten werden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

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

- 31 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

- 41 In dem GE1-Gebiet ist eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in ei- ner Breite von max. 12,00m zulässig.
- 42 In dem GE2-Gebiet sind pro Betriebsgrundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten, an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von insgesamt max. 7,50m zulässig.

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

- 51 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mitigen Pflanzzeit muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artensliste entsprechen:

Bäume 1. Ordnung	Spitz-Ahorn	Spitz-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Rot-Buche	Rot-Buche
Fagus sylvatica	Stiel-Eiche	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche	Trauben-Eiche
Quercus petraea	Winter-Linde	Winter-Linde
Tilia cordata		
Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt Hst. 3 xv 12-14.		
Straucher	Feld-Ahorn	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche	Hainbuche
Cornus betulus	Kornelkirsche	Kornelkirsche
Cornus mas	Roter Hartriegel	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Hazel	Hazel
Corylus avellana	Europäisches Pfaffenhütchen	Europäisches Pfaffenhütchen
Euonymus europaeus	Liguster	Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe	Schlehe
Prunus spinosa	Rote Johannisbeere	Rote Johannisbeere
Ribes sanguineum	Hunds-Rose	Hunds-Rose
Rosa canina	Sal-Weide	Sal-Weide
Salix caprea	Kornel-Weide	Kornel-Weide
Salix viminalis	Schwarzer Holunder	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Gewöhnlicher Schneeball	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus		
Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv 60/100 festgesetzt.		

- 52 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine Einfriedung mit einem begrunten gitterartigen Zaun (max 2m) zulässig. Als Begrünung sind fol- gende einheimische Kletterpflanzen zulässig: Clematis vitalba Gemeine Waldrebe Hedera helix Efeu Lonicera caprifolium Echtes Geißblatt, Jelanigerleibler

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit 1b, 40-60, gestab. festgesetzt.

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

- 61 Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgen- den Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (8:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in d(BA) nach DIN 45691

Teilfläche	L _{eq, tags} in d(BA)	L _{eq, nachts} in d(BA)
GE ¹	67	52
GE ²	60	45

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_{eq} 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 Emissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Emissionskontingent (Nr. 61 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Zusatzkontingente tags und nachts in dB nach DIN 45691

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{eq} tag und Nacht	in dB
A Winkel 215° bis 95°, ausgehend vom Bezugs- punkt Galt-Kruger 254.780, 5656500	8	

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

Pflanzgebiet § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücksflächen des GE mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind aus der nachfolgenden Artensliste aus- zuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, wenn derselbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Einzelbäume	Acer platanoides Cleveland Säulenformiger Spitz-Ahorn	Spitz-Ahorn Cleveland Säulenformiger Spitz-Ahorn
	Acer platanoides Columnare	Hainbuche Inui Hainbuche
	Cornus betulus	Eiche Geesink
	Fraxinus excelsior	Eiche Geesink
	Lebanonkirsche Geesink	Quercus petraea
	Quercus robur Fastigata	Quercus cerris
	Quercus cerris	Sorbus alba
	Sorbus alba	Sorbus miternidia
	Sorbus miternidia	Winter-Linde
	Tilia cordata	

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

Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

- 1 **Archäologische Denkmalpflege**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind ge- gemäß § 15 und 16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nord- rhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSGNW) vom 10.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 den Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu mel- den.
- 2 **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 Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräu- mungsdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen von Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probestörungen zu erstellen 170 bis 120 mm Durchmesser in Schräglage, die mit Kunststoff- oder Nichtmetall- röhren zu versehen sind. Danach sind diese Probestörungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumungsdienst ein Belegplan zur Verfügung zu stellen.
- 3 **Niederschlagswasserbeseitigung**
Die Wasserengen der Gewerbegrundstücke GE² sowie der öffentlichen Straßenflächen werden dem vorhandenen RRB Gewerpark zugeleitet. Dabei wird die Abflussmenge zum Glibach von 36 l/s nicht verändert. Für das Regenwasser des Gewerbegrundstückes GE¹ ist ein separates RRB geplant. Hier ist im Entwässerungskonzept eine maximale Entleerung von 25 l/s in den Kanal vorgesehen. Das RRB ist auf dem als private Grünfläche dargestellten Areal vorgesehen.
- 4 **Grundwasser**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserabsenkung. Das LANUV gibt für das Plangebiet einen höchsten Grund- wasserstand von max. 62,00m üNN an. Nach Beendigung der baulichen Sanierungsmaßnahmen ist ein Grundwasserüberwachungsnetz zu erwarten.
- 5 **Höhenerwicklung der Gebäude**
Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeanteilen, sonstigen bauli- chen Anlagen, "untergeordneten Gebäudeanteilen" oder Aufbauten wie z.B. Antennen- anlagen einzeln oder zusammen eine Höhe von 20m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, 39 30104, 40470 Dülmen) 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 **Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als Hecken und/ oder gitterartige Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00m zulässig.
Sofern innerhalb des GE¹-Gebietes mindestens 50 % der Grundstücksfläche als offene Lauffläche o.ä. genutzt werden soll, ist entlang der Straßbegrenzungslinie (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) das Grundstück mit einer 2,00m hohen He- cke einzurichten.
Für die Heckenbepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, wie z.B. Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Weidorn und Holunder.
- 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 Wer- beanlagen entlang der Grundstückszufahrt bzw. den Zugang. Diese Anlagen dürfen die Größe von 1,00m nicht überschreiten. Die Höhe einschließlich Tragkonstruk- tion darf maximal 3,00m betragen.
Werbeanlagen selbst dürfen maximal 4,0m hoch und 3,00m breit sein. Pro Gewer- betrieb 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.

Rechtgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Ist der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2586)

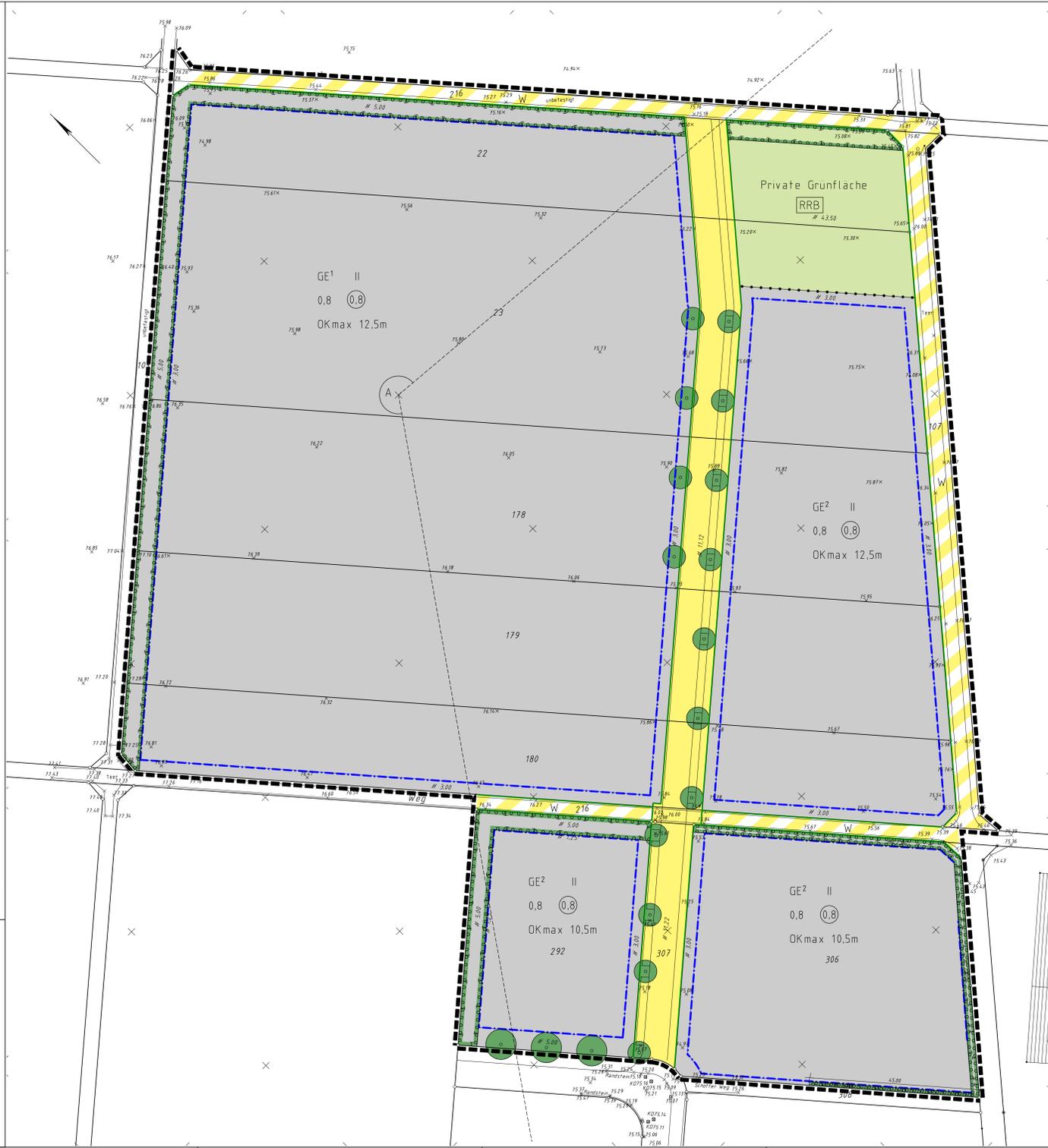
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), geändert durch das Emngungsverfärggesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I S. 885) und durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)

Verordnung über die Bearbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt
(Planzeichnungsverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung-BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256, zuletzt geändert am 9.5.2006, GV NRW S. 439)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), geändert am 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), 6.08.1993 (BGBl. I S. 1458), am 27.09.1993 (BGBl. I S. 1954), 18.08.1995 (BGBl. I S. 2081), 30.04.1998 (BGBl. I S. 873) und am 26.08.1998 (BGBl. I S. 2481), 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) und am 09.09.2001 (BGBl. I S. 2391)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW S. 2023) zuletzt ge- ändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)



Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GE¹, GE² siehe textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
OK max 12,50m maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (2) Nr. 1 BauGB

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Offentliche Verkehrsflächen
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
W Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzender Baum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstiger Bepflanzung

Sonstige Planzeichen

Grnze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
Begrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
Richtungssektor siehe textliche Festsetzungen
Private Grünfläche Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Zeichen der Katastergrundlage

Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
Offene Halle (Überdachung)
Gebäudedurchfahrt
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Vermaßung mit Hilfslinien
Parallelmaß

Grenzpunkt
Topografische Umrisslinie
Geländehöhe NN
Kanaldeckel
Gully
Baum
Böschung
Flurstücksnummer

Weitere Symbole siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in NRW

Gemeinde Rommerskirchen
Bebauungsplan RO 40 "Gewerbepark IV"

Maßstab 1:500

Gemarkung Rommerskirchen
Flur 10
Maßstab 1:500

Übersichtsplan (Ohne Maßstab)

1. ENTWURF
Die städtebauliche Planung wurde nach Hochbau- und Planungsamt der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.

Rommerskirchen, den 1.A. (Friedrich) (Der Bürgermeister)

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Plan wurde auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau-, Grünflächen- und Umweltausschusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen gem § 2 (1) Baugesetz- buch am 27.04.2006 aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

3. BESCHLUSS ÜBER DIE OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Planungs-, Bau-, Grünflächen- und Umweltausschuss der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 08.05.2006 als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

4. OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Öffentlichkeitsauftrag zu diesem Plan hat nach örtlicher Bekanntmachung am 08.05.2006 in der Zeit vom 08.05.2006 bis einschließlich 18.05.2006 gem § 3 Abs 2 Baugesetzbuch als Entwurf öffentlich ausliegen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.05.2006 von der öffentlichen Auslegung informiert.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

5. BESCHLUSS
Diese Planung ist gemäß § 10 Abs 1 BauGB vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 08.05.2006 als Satzung beschlossen worden.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

6. AUSFERTIGUNG
Dieser Plan wird hermit ausgefertigt.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

7. BEKANNTMACHUNG
Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch ist am 08.05.2006 erfolgt.
Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Rommerskirchen, den (Der Bürgermeister)

