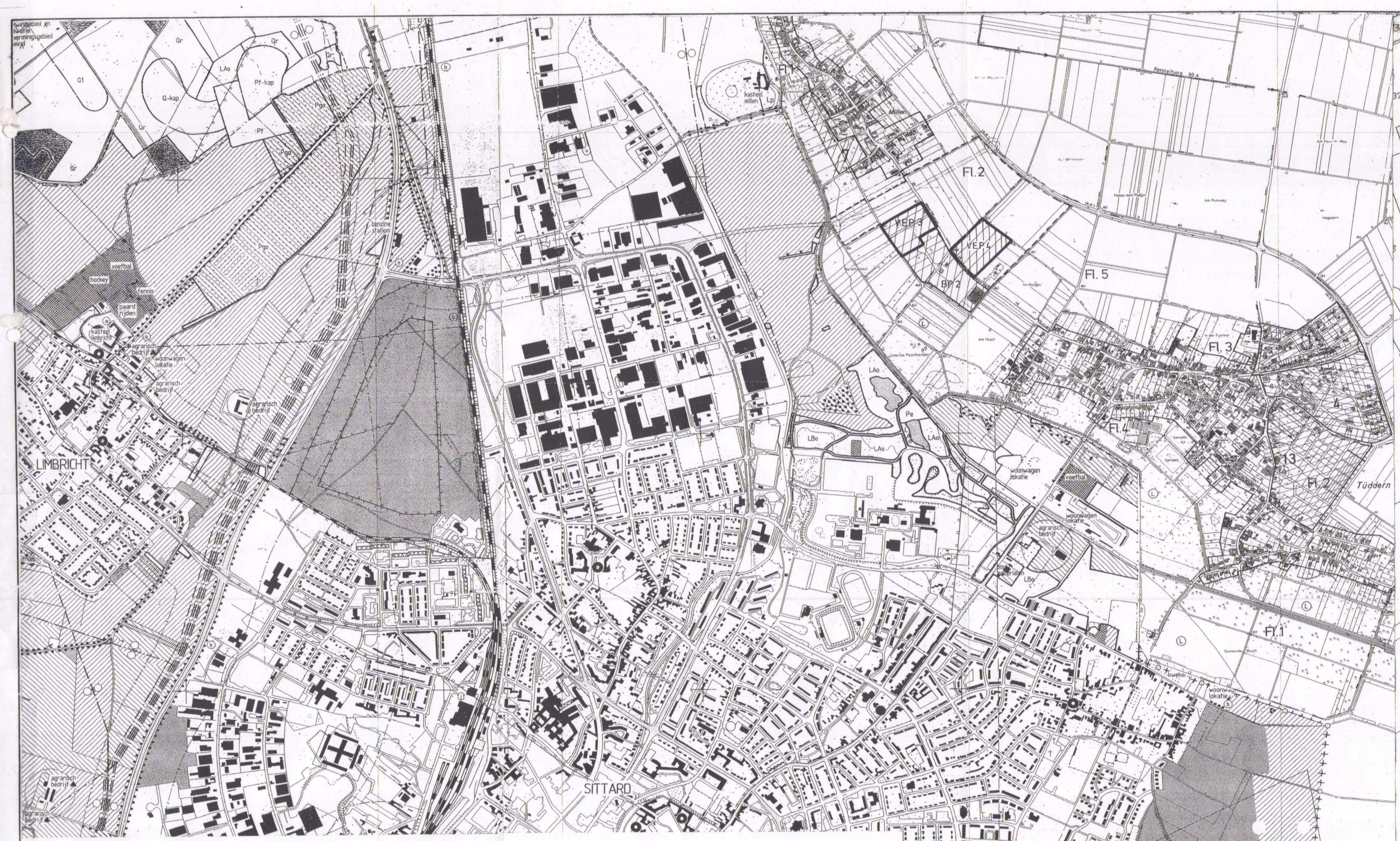

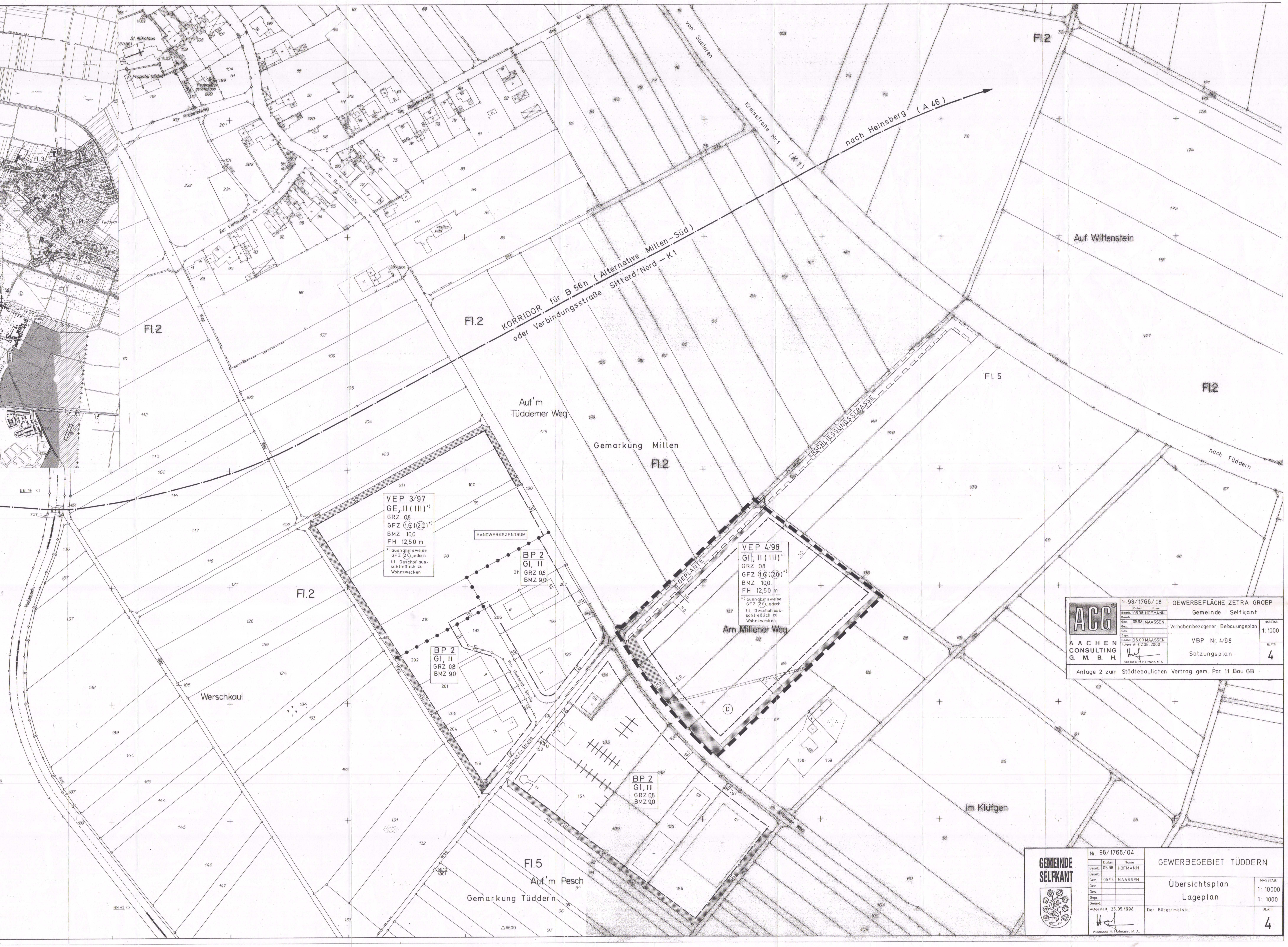

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B der Satzung)

INDUSTRIEGEBIET entsprechend § 9 BauNVO

1. **Das Gebiet dient überwiegend der Unterbringung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung einer Spezial-Spedition in Kombination mit einem Logistikzentrum.**

1.1. Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen.

1.2. Weiterhin werden zugelassen:

1.2.1. Für den Gewerbebetrieb notwendige Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.

1.2.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hinweis:
Für die in dem gegliederten Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO / Industriegebiet nach § 9 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschespitzen dürfen den genannten Wert nicht ummehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen" auszugehen:

1. *Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen,*

   tagsüber 70 dB(A)
   nachts 70 dB(A)

2. *Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,*

   tagsüber 65 dB(A)
   nachts 50 dB(A)

3. *Für Einwirkungsorte, die in Baugebieten mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen, gelten die entsprechend festgelegten Maximalwerte tagsüber und nachts als Grundlage.*
   Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. **Anfallendes Niederschlagswasser ist im Satzungsgebiet zu versickern.**

Die natürlichen Bodenverhältnisse in dem v.g. Bebauungsplangebiet erlauben sowohl in technischer als auch wasserrechtlicher Hinsicht das betriebssichere Versickern von nichtverunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund. Empfohlen werden Versickerungsrigolen, die mit mindestens 0,5 m konstruktive Einbindung in die versickerungswirksame Schicht 2 geführt werden müssen. Für die Bemessung gelten die Rechenregeln des ATV A 138.

3. **Schallschutz**

3.1. Die Schalldämmung der **umschließenden Hallenbauteile** muss im eingebauten Zustand mindestens **Rw = 25 dB** aufweisen; hierzu müssen u.a. sämtliche Außenbauteile hinreichend luftdicht sein – auch in Anschlussbereichen.

3.2. **Tore** sind als Segment- oder Falttore mit einem Schalldämmmaß von mindestens **Rw = 20 dB** zu empfehlen. Die Tore, insbesondere an der Süd-Ostseite der Hallen, dürfen zur Nachtzeit nur während der Hallenbeschickung für etwa 10 Minuten geöffnet werden.

Anm.: Falls es verfahrenstechnisch möglich ist, sollten an der Süd-Ostseite der Hallen zur Nachtzeit keine Aktivitäten stattfinden, um zusätzliche Verbesserungen zu ermöglichen.

3.3. In einem Abstand bis zu 120 m von den Immissionsorten dürfen **zur Nachtzeit nur Gabelstapler mit Elektroantrieb** betrieben werden. Gasangetriebene Gabelstapler dürfen verwendet werden, wenn sie einen mittleren Schallleistungspegel von 90 dB(A) nicht überschreiten.

3.4. Unmittelbar **an der Süd-Ostseite** des Betriebsgrundstückes ist ein geschlossenflächiger **Lärmschutzwall** zu errichten, mit folgenden Kennwerten:

- Länge mind. 150 m, beginnend an der Grundstückszufahrt „Millener Weg"
- Höhe der Wallkrone ca. 2,0 m über OKG

4. **Bodendenkmal**

Bezüglich des vermuteten Bodendenkmals wird festgesetzt:

4.1. Für den Bereich der bebaubaren Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahme der Mutterboden abzuschieben und durch eine ergänzende Prospektionsmaßnahme (Grabung) auf Bodendenkmäler hin zu untersuchen.

4.2. Der betroffene archäologische Bereich ist entsprechend der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.3. Die durchzuführenden archäologischen Maßnahmen sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen, das Ergebnis ist diesem Amt und der Gemeinde mitzuteilen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A der Satzung)

1. **Abgrenzung**

[Planzeichen] = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen**

G I	=	Industriegebiet
GRZ 0,8	=	Grundflächenzahl
GFZ 1,6	=	Geschoßflächenzahl
BMZ 10,0	=	Baumassenzahl
FH 12,50 m	=	Firsthöhe über Oberkante Straße
II	=	Zahl der zulässigen Vollgeschosse *(ausnahmsweise GFZ 2,0, III, jedoch drittes Geschoß ausschließlich zu Wohnzwecken)*
[Planzeichen]	=	Baugrenze

3. **Freiflächen**

[Planzeichen] = Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: 5% Traubeneichen (Quercus petraea), 20% Hainbuche (Carpinus betulus), 5% Eberesche (Sorbus aucuparial), 10% Weißdorn (Crataegus monogyna), 15% Faulbaum (Rhamnus frangula), 15% Hundsrose (Rosa canina), 15% Salweide (Salix Caprea), 15% Hasel (Corylus avellana).

4. **Verkehrsflächen**

[Planzeichen] = geplante Erschließungsstraße

5. **Sonstige Planzeichen**

[Planzeichen] = mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6. **Bodendenkmal**

(D) = Bodendenkmal

SCHRIFTFELD VERFAHRENSSCHRITTE

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat in seiner Sitzung vom 18.06.1998 gem. § 12 BauGB beschlossen, das Satzungsverfahren über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4/98 einzuleiten.

Selfkant, den 18. Mai 2001

Otten
Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung der Gemeinde Selfkant am 10.07.1998 in der Zeit vom 10.08.1998 bis 10.11.1998 durchgeführt.

Selfkant, den 18. Mai 2001

Otten
Bürgermeister

Die Satzung hat mit deren Teilen A bis C nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.1998 in der Zeit von 26.10.1998 bis 26.11.1998 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Selfkant, den 18. Mai 2001

Otten
Bürgermeister

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 07.10.1998 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Selfkant, den 18. Mai 2001

Otten
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.3.2001 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selfkant, den 18. Mai 2001

Otten
Bürgermeister

Die Planungsunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen.
Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Die Richtigkeit der Planunterlagen wird hiermit bestätigt.

Selfkant, den

Ass.Dipl.Ing. H. Hofmann, M.A.

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Beschluß der Gemeindevertretung vom 7.3.2001 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im „Amtsblatt der Gemeinde Selfkant" Nr. 20/2001 am 14.5.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen §§ 44, 246 a sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Selfkant, den 18. Mai 2001

Otten
Bürgermeister