

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. GEBIETSGLIEDERUNG

Die Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ – RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990, zuletzt geändert am 02.04.1998) gegliedert.

#### 1.1 Gewerbegebiete

##### 1.1.1 GE 3

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 3 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum o.g. RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

LW<sup>n</sup> = 60 dB(A) tagsüber und  
LW<sup>n</sup> = 45 dB(A) nachts

überschreiten.

##### 1.1.2 GE 4

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 4 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum o.g. RdErl. des Ministers für Raumordnung und Landwirtschaft und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, deren je m<sup>2</sup> Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

LW<sup>n</sup> = 62 dB(A) tagsüber und  
LW<sup>n</sup> = 47 dB(A) nachts

überschreiten.

### 2. GEWERBEGEBIET ALLGEMEIN

2.1 In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigen Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen sowie die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweislich nicht überschreiten.

2.2 Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Büronutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass in ruhebedürftigen Einzelbüros ein Mittelungspegel von tagsüber 40 dB(A) und in Großraumbüros ein Mittelungspegel von 50 dB(A) tagsüber nicht überschritten werden.

Außerdem ist nachzuweisen, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete (65 dB(A) tagsüber) nicht überschritten werden.

2.3 Die Errichtung von Betrieben und Anlagen, in denen mit wassergefährdende Stoffen im Sinne von § 19 WHG umgegangen wird, ist ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Heizungsanlagen.

2.4 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den mit „A“ gekennzeichneten und von Baugrenzen umschlossenen Bauflächen Produktions-, Büro-/Verwaltungs- und Wohnnutzungen nicht zulässig.

2.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emission typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, sowie diese Verkaufsflächen von untergeordneter Bedeutung sind.

2.7 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

2.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist pro angefangenen 4 Stellplätzen ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen offenen Bodenfläche zu pflanzen. Die Baumkrone muss sich weitgehend über den Stellplätzen befinden.

Die Artenwahl richtet sich nach der folgenden Pflanzenliste:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

2.9 Die Errichtung und der Betrieb von genehmigungsbedürftigen Anlagen i.S. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes den Umgang und die Lagerung von Gefahrstoffen i.S. § 3 der Gefahrstoffverordnung (Verordnung zum Schutz vor gefährlichen Stoffen v. 15. November 1999, BGBl. S. 2233) betreiben, sind in den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 nicht zulässig. Ausnahmsweise können sie als untergeordnete Nebenanlagen von ansonsten zulässigen Betrieben zugelassen werden.

2.10 Wohnungen und wohnungsähnliche Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Heime u.a. sind nicht zulässig.

2.11 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 1, in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werden.

2.12 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind neben den in Ziff. 4 bzw. Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen auch Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wenn der Nachweis zum Ausgleich für den Eingriff geführt wird.

2.13 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3. FLÄCHEN ZUR ABFÜHRUNG VON REGENWASSER

Die potentielle Mittelwasserlinie der Versickerungsmulden ist zu 30 % mit Einzelbäumen oder Baumgruppen folgender Arten zu pflanzen:

Bäume:

Alnus glutinosa	Erle
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzabstand Bäume 6 m  
Qualität: H, 3 x v., m. B., 14 - 16 cm

Gehölze:

Salix aurita	Ohrweide
--------------	----------

Salix caprea

Salweide

Pflanzabstand Heister

1,5 x 1,5 m

Qualität: Heister, 2 x v., o. B., 60/100

\* Versickerungsmulden gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14

Die Versickerungsmulden sind als Extensivwiese bzw. in Randbereichen als Hochstaudenflur herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Mulde:

Einsatz RSM 7.3 für Feuchtlagen

Pflege:

1 x Mahd jährlich

Randbereiche:

Einsatz RSM 7.12 für Trockenlagen

Pflege:

1 x Mahd jährlich

#### 4. FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

In den Bereichen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 80 % der Flächen mit Strauch- und Baumgruppen aus Arten der folgenden Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Sträucher beträgt 70 %; der Anteil der Einzelbäume 30 %.