

## **Bebauungsplan Nr. 18 B – Gewerbegebiet Butenlandwehr**

### **Textliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

##### *Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)*

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. Betriebe zur be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Gartenbaubetriebe.

##### *Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)*

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nähere Zulässigkeit richtet sich nach dem Gutachten zur Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel.

##### *Industriegebiete (§ 9 BauNVO)*

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Die nähere Zulässigkeit richtet sich nach dem Gutachten zur Ermittlung der flächenbezogenen Schalleistungspegel.

- Die Traufhöhen im GE-Gebiet (max. 8,00 m) und im GI-Gebiet (max. 12,50 m) beziehen sich auf die fertige Straßenoberkante der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes.
- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis max. 700 qm Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie überwiegend der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dienen oder die Verkaufsfläche max. 10 % der gesamten Geschossflächen des Betriebes einnimmt.
- Entlang der nördlichen Erschließungsstraße (L 518 n), der Münsterstraße (B 54) sowie der Erschließungsstraße A ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.
- Das im Bereich des Waldes entlang der B 54 zeichnerisch und textlich festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot kann ausnahmsweise durch einen Zugang zur Bewirtschaftung der Waldfläche unterbrochen werden.
- Die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

### *Geräuschemissionsschutz*

- Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes werden die für eine zukünftige Gewerbenutzung zu erschließenden Teilflächen mit den im Bebauungsplan angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFBS) belegt. Auf den jeweiligen Teilflächen sind Betriebe und Anlagen nur dann zulässig, wenn die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.
- Vor Realisierung eines Einzelvorhabens ist auf der Grundlage der konkreten Planung durch eine Geräuschemissions-Prognose nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, Ausg. 1998) der Nachweis zu erbringen, dass der für die jeweilige Teilfläche höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten wird.
- Weiterhin ist durch eine Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ nachzuweisen, dass die Immissionspegel-Anteile  $L_i$  [dB(A)] des gutachterlichen Berichtes Be-Nr. 5074-00-1 des Büros Schwetzke & Partner GbR, Dortmund (Anlage zum Bebauungsplan) an allen gekennzeichneten Referenz-Aufpunkten eingehalten werden. Dabei ist neben den Anlagengeräuschen auf den Betriebsgrundstücken der den jeweiligen Anlagen zuzuordnende Kfz-Verkehr auf den Erschließungsstraßen mit einzubeziehen.
- Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen die festgesetzten IFBS überschreiten, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch den Beurteilungspegel ihrer Geräuschemissionen (nach TA Lärm) unter Berücksichtigung der Immissionspegel-Anteile  $L$  aller anderen Teilflächen und der vorhandenen Gewerbebetriebe außerhalb des Bebauungsplans die Einhaltung der Geräuschemissions-Richtwerte/Orientierungswerte sichergestellt ist.
- Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie die Immissionspegelanteile entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.
- Die Ausnahmeregelung, dass eine Überschreitung der festgesetzten IFBS bzw. der entsprechenden Immissionspegelanteile ausnahmsweise zulässig ist, bezieht sich grundsätzlich auf die Immissionsbereiche, in denen die

Geräuschimmissionsrichtwerte nicht ausgeschöpft werden. Diese Situation ergibt sich, wenn in verschiedene Richtungen gelegene schutzbeanspruchte Nutzungen zu sehr unterschiedlichen IFBS führen und der jeweils niedrigste IFBS festgesetzt werden muss. Hierbei ist im Einzelfall nachzuweisen, dass durch den Beurteilungspegel der betrachteten Anlage unter Berücksichtigung der Immissionspegelanteile aller anderen Teilflächen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in allen schutzbedürftigen Bereichen sichergestellt ist.

- Der Lärmschutzwall wird gemäß Lärmgutachten auf mind. 4,00 m festgesetzt, wobei als Bezugshöhe für den Wall entlang der Straße Butenlandwehr die vorhandene Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude südlich der Butenlandwehr und für den Wall im Bereich Capeller Straße die vorhandene Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude im künftigen Dorfgebiet gilt.

### **Hinweise und Empfehlungen**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Das Plangebiet kann künftig durch bergbauliche Einwirkungen beeinträchtigt werden (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
- Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke und Beleuchtungsanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbauverwaltung.
- Entlang der Zu- und Abfahrtsverbote der Erschließungsstraße (L 518 n) und der Münsterstraße (B 54) sowie der Planstraße A sind die Gewerbegrundstücke mit einer Einfriedung ohne Tür und Tor zu versehen.