

# **Stadt Bad Münstereifel**

## **Ortsteil Wald**

**Bebauungsplan Nr. 53  
„Gewerbegebiet Wald“**

### **3. Änderung**

#### **Festsetzungen**

Ursprungsplan + Änderungen



## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **1.2 Dorfgebiet, gemäß § 5 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Dorfgebieten gem. § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Nr. 8 – Gartenbaubetriebe und Nr. 9 – Tankstellen nicht zulässig.

1.2.2 Ausnahmen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 5 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 6 - Gartenbaubetriebe, Nr. 7 - Tankstellen und Nr. 8 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3.2 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### **1.4 Gewerbegebiet (GE) allgemein**

1.4.1 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.4.2 Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Rund-erlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – gegliedert.

#### **1.5 Gewerbegebiet GE1**

1.5.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. der Abstandliste zum Abstandserlass vom 06.06.2007 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 192 bis 212) der Abstandliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 sowie vergleichbare Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.

*Hal. 4 PDAS-2*

## 1.6 Gewerbegebiet GE 2

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im GE 2 auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 (höhere Abstandserfordernis) vergleichbare Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.

## 1.7 Wohnungen (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gebiet GE 1 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig sind, soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Gebiet GE 2 ist § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend anzuwenden.

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass in Schlafräumen, bei Auftreten von Außengeräuschen, durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um max. 10 dB (A) überschreiten (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:

Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen;

|          |           |
|----------|-----------|
| tagsüber | 65 dB(A)  |
| nachts   | 50 dB(A). |

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit der Bauantragstellung vorzulegen.

## 2.0 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen im Gebiet GE 1 können zur Landstraße L 113 in Ausnahmefällen bis zu 2,5 m, mit Zustimmung der Leitungsträger (RWE Net AG), überschritten werden.

### **3.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe über NN. Als Höchstmaß wird die Oberkante Attika bzw. First festgesetzt.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile oder Einrichtungen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden (z.B. Außenschächte, Schornsteine), wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

### **4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, soweit sie nicht zwingend als Zu- und Abfahrt genutzt werden, mit standortgerechten einheimischen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **5.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO / § 23 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind in allen Baugebieten allgemein zulässig, ~~sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.~~

### **6.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

6.1 In den Gewerbegebieten sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen sind in allen Baugebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

### **7.0 Grundstückszufahrten**

Grundstückszufahrten zur L 113 sind unzulässig.

### **8.0 Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

#### **8.1 Anpflanzen von Straßenbäumen**

##### **8.1.1 Private Grünflächen entlang der L 113 (Anbauverbotszone)**

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) entlang der L 113 ist eine Baumreihe mit Hochstämmen (Spitzahorn oder Winterlinde) in der Qualität 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm in einem Pflanzabstand von 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen und / oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

*Aut. 4 (D) 15, 5. 4*

## **8.2 Bepflanzung der Stellplätze**

In den Gewerbegebieten ist pro angefangene sechs Stellplätze ein Laubbaum zwischen den Stellplätzen oder an deren Kopfseite zu pflanzen. Als stark wachsende bodenständige Baumart ist der Feldahorn geeignet. Weitere geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

## **8.3 Begrünung der privaten Freiflächen**

8.3.1 Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mindesten 20 % der Grundstücksflächen frei von Versiegelung zu halten und als Rasenfläche anzulegen bzw. mit standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu bepflanzen und zu erhalten.

8.3.2 In dem Dorfgebiet ist bei der Errichtung von Gebäuden je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

8.3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Errichtung von Gebäuden je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Geeignete Gehölzarten siehe Pflanzenliste.

8.3.4 Externer Ausgleich

Der erforderliche externe Ausgleich ist über das von der Stadt Bad Münstereifel geführte Ökokonto abzuwickeln.

## **B. Hinweise**

### **1.0 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **2.0 Kampfmittelräumdienst**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

### **3.0 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

*Hel. 4 RD 1555*