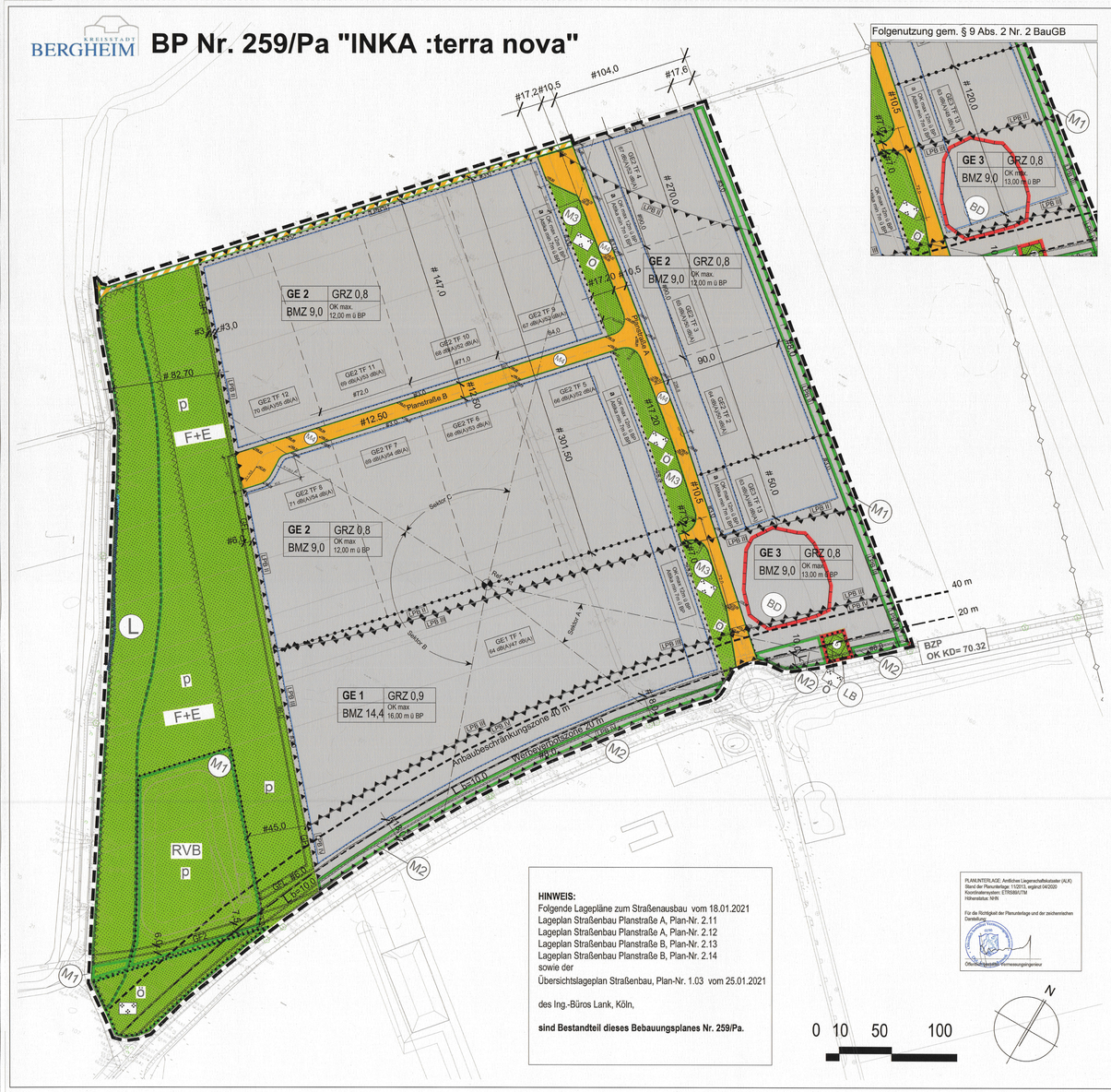
KREISSTADT BERGHEIM

BP Nr. 259/Pa "INKA :terra nova"



Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Zeichenerklärung

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

- GE — Gewerbegebiete
- GE 1, 2 — Gewerbegebiete

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

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- BMZ 9,0 — Baumassenzahl
- OK max. ...ü BP — maximal zulässige Höhe (bezogen auf einen Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Pkt. 2.1)
- Attika min ...ü BP — Mindesthöhe Attika über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Pkt. 2.1)
- BZP OK kD = 70,30 — Bezugspunkt des örtlichen Höhensystems Oberkante Kanaldeckel = 70,32 m ü. NHN (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen, öffentlich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anlieger Landwirtschaft / privater Wirtschaftsweg (Zweckbestimmung)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — Öffentliche Grünflächen
- P — Zweckbestimmung: Parkanlage
- a — Zweckbestimmung: Gehölzbestand
- P — Private Grünflächen
- RVB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- F+E — Zweckbestimmung: Forschungs- und Entwicklungszweck

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, b und Abs. 6 BauGB)

- M1, M2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  Gliederung der Flächen nach Maßnahmen a: Textliche Festsetzung Pkt. 5.1
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Gefluchtete/nicht Bebaugungslinien (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SF, GF, L — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  Begünstigte:
  L — Leitungsrecht - Fernkehrleitung (siehe textliche Festsetzung 10.0 in vgl. textl. Festsetzung)
  GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Begünstigte Anlieger Fußgänger, Radfahrer und Versorgungsträger, Schutzbereichsbreite 6,0 m (vgl. textl. Festsetzung)
  GF1 — Geh- und Fahrrecht: Begünstigte Anlieger (vgl. textl. Festsetzung)
  GF2 — Geh- und Fahrrecht: Begünstigte Anlieger und Versorgungsträger (vgl. textl. Festsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) freizuhalten sind
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  LPB II — Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung Teilflächen zulässiger Lärmemissionskontingente tag/nachts (vgl. textl. Festsetzung)
- Referenzpunkt für Richtungssektor ETRS89/UTM 32: RW 32350629, HW 5648182
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente (vgl. textl. Festsetzung)

Sonstige Darstellung

- Planstraße/Achse: Decken-Höhen ü. NHN geplant (vgl. Lageskizze Straßenausbau des Ing.-Büros Lank, Köln, vom 18.01.2021), die Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 259/Pa sind.
- vgl. Hinweise zu Anlagen der Außenwerbung

Nachrichtliche Darstellung
§ 9 Abs. 6 BauGB

- L — Landschaftsschutzgebiet
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil: 2 Platanen
- Bereich innerhalb Gewässerschutzstreifen Eiserbor Fließ
- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen: "Hagelkreuz"
- BD — "Bodendenkmal DM 288, ehemaliges Grabenfeld"

PLANUNTERLAGE: Amtliches Liegenschaftskataster (ALK) Stand der Planunterlage: 11/2013, englobt 04/2020
Koordinatensystem: ETRS89/UTM32
Höhenbezug: NHN

Für die Richtigkeit der Planunterlage und der zeichnerischen Darstellung

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

HINWEIS:
Folgende Lageskizzen zum Straßenausbau vom 18.01.2021
Lageplan Straßenbau Planstraße A, Plan-Nr. 2.11
Lageplan Straßenbau Planstraße A, Plan-Nr. 2.12
Lageplan Straßenbau Planstraße B, Plan-Nr. 2.13
Lageplan Straßenbau Planstraße B, Plan-Nr. 2.14
sowie der
Übersichtslageplan Straßenbau, Plan-Nr. 1.03 vom 25.01.2021
des Ing.-Büros Lank, Köln,

sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 259/Pa.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, GE 1, GE 2, GE 3)
§ 9 BauNVO in seiner Nutzung bzw. Art eingeschränkt:
- Art der zulässigen Betriebe
- Ausschluss von Nutzungsarten
- unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

wie folgt entsprechend:

1.1 Höhe zulässiger Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE 1, GE 2, GE 3
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3) folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen, soweit sie nicht gemäß GE 1,2 ausnahmsweise zulässig sind
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 6 i.Vbr.§ BauNVO werden innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 3 und Abs. 6 BauGB sind innerhalb des Gewerbegebietes GE 1, GE 2, GE 3 folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Seushops, Bordelle, bordellartige Betriebe
- Betriebe und Anlagen, die dem Prostitutionsgewerbe (Logistikbetriebe)
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Betriebe zur Herstellung von Fertigprodukten (Kantinenbetriebe, Catering-Betriebe)

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen in GE 1, GE 2, GE 3
Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind
- Gas- oder Elektrotankstellen, für die der Nachweis vorliegt, dass sie fossilen, flüssigen Brenn- bzw. Treibstoffe (wie Benzin, Diesel, Heizöl) nicht anbieten, ausnahmsweise zulässig
- Betriebe zur Herstellung von Fertigprodukten (Kantinenbetriebe, Catering-Betriebe) die nur der Versorgung innerhalb des Gewerbegebietes dienen,
- Verwaltungsgebäuden für Verwaltungen die nur der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes dienen,

ausnahmsweise zulässig.

1.3 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1, GE 2 und GE 3) sind von den nach Ziffer 1.1 und 1.2 allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur solche Nutzungen zulässig, die nach ihren Emissionen (Lärm) an der Abstandslinie zum Nr.65/5 in Mechernich, Am Grund und Mühlenfeld, Landschaftsgut und Verbrauchsmarkt – V-3-4904.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NW. Nr. 65b), Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für immissionsschutzrechtlich bedeutsame Anstalten (Abstandserlass)" aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV sowie den Betriebsarten der Abstandsklasse V, die nicht mit (*) gekennzeichnet sind und Betriebe mit gleichen oder höheren Emissionsgraden.

1.4 Nicht zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1, GE 2, GE 3) folgende Anlagen nicht zulässig, die einen Sicherheitsabstand i. S. v. § 3 Abs. 5 des BImSchG lösen und die aufgrund der dort vorhandenen Störfall-bzw Konvent 3 bis 5 V Flex Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (2. überarbeitete Fassung November 2010) zusammen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den Sicherheitsabstand nach Nr. 4.3.2 erhöhen.

Ausnahmsweise können Anlagen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass aufgrund baulicher, technischer oder sonstiger Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist, um Auswirkungen von schweren Unfällen i. S. d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (neu: Seveso-III-Richtlinie) zu verhindern.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen
2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen
Innerhalb der Baugebiete (auf gemäß § 16 Abs. 2 BP, 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude in der im Plan eingeschriebene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschritten.
Die Oberkante der Attika darf die im Plan eingeschriebene Mindesthöhe nicht unterschreiten muss gemäß § 16 Abs. 2 OIR, 4 LVr. Abs. 3 Satz 3 BauO NRW) über Attika in den festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
Als Bezugspunkt der höhenfestsetzungen und die Oberkante der geplanten Verkehrsfläche, und zwar in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes, an der die Hauptzufahrtslösung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, festgesetzt. Grundlage für die Bezugshöhe ist die Vorhabenplanung des Ingenieurbüros Lank , Köln, Stand 2021.
Innerhalb der Baugebiete weise sind sind höhere Höhenüberschreitungen" BZP (Bezugspunkt) = OK KD (Oberkante Kanaldeckel) = 70,32 m ü. NHN ü.0,00 des örtlichen Höhensystems. Der BZP befindet sich an der süd-östlichen Plangrenzregione oberhalb der Kreisstraße K 41.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die oberen Dachkante bzw äußeren Anlage.
Die OK-Höhenlinie wird in Bezug auf den oben definierten Abstellbus des Daches (Attika) in oberen Vollgeschoss (bei Gebäuden mit Flachdachneigung von 0° -6° ("flachdach").

Hinweis: Bei der unterschiedlichen Planung von baulichen Anlagen und Gebäuden wird, insbesondere bei der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, empfohlen, vor Beginn der Hochbauplanung die Straßenausbauplanung mit der vorgesehenen Straßenhöhenlage bei der Kreisstadt Bergheim, Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Bethlehemer Straße 9 – 11, 50126 Bergheim, die voraussichtliche Straßenhöhenlage zu erfragen, da kann bei der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemer Straße 9-11, 50126 Bergheim, die voraussichtliche Straßenhöhenlage zu erfragen, da kann bei der Kreisstadt Bergheim, Amt Stadtgrünen 5, 50127 Bergheim eingesehen werden.

2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen und notwendigen Treppenhäusern, Lüftungsrohre, Antennen usw. um maximal 5,0 m auf bis zu 20% der Grundfläche des oberen Vollgeschosses überschritten werden.

2.3 Abweichende Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichende Bauweise „a" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb GE2 muss die Bebauung an den der zur seinsten Erschließungsstraße (Planstraße A) orientierten Grundstücksgrenzen mind. 70% der jeweiligen Grundstückslänge betragen.
Innerhalb GE3 muss gemäß Planfestsetzung in dem mit „a" gekennzeichneten Baufenster der Anteil der Bebauung mindestens 50% der Breite der zur Planstraße A liegenden Baugrenze betragen.

3 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
3.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage"
Die öffentliche Grünfläche „Parkanlage" darf für die Anlage von öffentlichen Erholungseinrichten zur Anbindung der Gewerbeflächen an die Ortslage Bergheim-Ost, wie z. B. Rad- und Fußwege, Ruhebänke, Spielgeräte, etc. genutzt werden.
Die Anlage eines befestigten gefärbten Fuß- und Radweges mit einer Breite von max. 3,0 m ist innerhalb der Grünfläche zulässig.
Innerhalb dieses Fuß- und Radweges ist ein Leitungsrecht für die Anbindung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen (u.a. dem Anschluss der Straßenbeleuchtung) zugunsten der Kreisstadt Bergheim festgesetzt. Die Breite des Leitungsrechtes beträgt 3,0 m.
Innerhalb der Grünfläche ist die Herstellung und Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens und eines Pumpenhauses zur Förderung und Nutzung der Sümpfungswasser (Versickerbehandlung) durch den Versorgungsträger zulässig. Die Grünfläche dieser Versorgungsanlage darf max. 80 m² betragen.

3.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Forschungs- und Entwicklungszweck" (F+E)
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Forschungs- und Entwicklungszweck" ist ausschließlich zugunsten der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung für den Anbau von Energiepflanzen, hochwertigen Nahrungsmitteln und Medizinalpflanzen.
Gebäude und bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

Ausnahme
Ausnahmsweise sind je 2.500 m² Grundstücksfläche je 1 Gebäude und bauliche Anlage, die der Anbau, der Forschungs-, Forschungs- und Entwicklungsfläche" dienen, zulässig. Dabei darf die einzelnehmende Grundstücksfläche je 2.500 m² nur aufweisen der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Grünfläche „Forschungs- und Entwicklungsfläche" nur eingeschossige, offene Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 5 % je Grundstücksfläche betragen, jedoch 250 m² nicht überschreiten. Die Kubatur jedes Gebäudes darf 1000 m³ nicht überschreiten.
Innerhalb der Grünfläche sind unterirdische Nebenanlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie unterirdische Versorgungsleitungen der Gigfabrikation zur ausschließlich, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche "Forschungs- und Entwicklungsfläche" nicht entgegenstehen.

3.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken RVB"
In der gemäß Planeintragung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RVB" ist ein Versickerungsbecken für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 259/Pa entstehende Oberflächenwasser sowie ein vorgeschaltetes Regenklärbecken herzustellen.
Innerhalb dieser Fläche ist zur Entsorgung des Schmutzwassers entsprechend ein Schmutzwasserpumpwerk zulässig.

Die Anforderungen an die Niederschlagswasserversickerung im Trennverfahren nach dem RdErl. Des MUNLV – IV – 9031-001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten.

4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
Da gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in der Flächennutzung gekennzeichneten privaten und öffentlichen Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten, wie z. B. Rad- und Fußwege, Ruhebänke, Spielgeräte, etc.
Ausnahme: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken RVB" ist für die Herstellung der erforderlichen Anlagen zur Regenwasserversickerung von dieser Festsetzung ausgenommen.

5 Nebenanlagen
Da im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen, soweit diese Anlagen Bebauung ihrer zweckgem Zweckbestimmung entgegen ist. Die gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

6 Immissionsschutz
6.1 Lärmschutz, Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	LEK tags dB(A)/m²	LEK nachts dB(A)/m²
GE 1 TF 1	68 dB(A)	53 dB(A)
GE 2 TF 2	64 dB(A)	50 dB(A)
GE 2 TF 3	65 dB(A)	50 dB(A)
GE 2 TF 4	67 dB(A)	52 dB(A)
GE 2 TF 5	68 dB(A)	52 dB(A)
GE 2 TF 6	68 dB(A)	52 dB(A)
GE 2 TF 7	69 dB(A)	54 dB(A)
GE 2 TF 8	71 dB(A)	54 dB(A)
GE 2 TF 9	71 dB(A)	54 dB(A)
GE 2 TF 10	68 dB(A)	52 dB(A)
GE 2 TF 11	68 dB(A)	53 dB(A)
GE 2 TF 12	70 dB(A)	55 dB(A)
GE 3 TF 13	63 dB(A)	46 dB(A)

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (berührt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung) die jeweils zulässigen Immissionskontingente unterschreiten. Wenn von 15 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionskontingenten (gem. Nr. 6.4 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis C ausgehend vom Bezugspunkt Ref-Pkt. mit den Koordinaten ETRS89/UTM32:

Rechtswert: 32350629, Hochwert: 5648182

dürfen die Emissionskontingente LEK um nicht mehr als die folgenden Zusatzkontingente LEK, zus. erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	LEK, zus. tags/ nachts dB(A)/m²
A	111° / 191°	7 dB(A) / 7 dB(A)
B	191° / 275°	7 dB(A) / 8 dB(A)
C	275° / 345°	5 dB(A) / 8 dB(A)

6.2 Lärmschutz, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm
Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen mit der Berechtigung für unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w.ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der genannten DIN-Vorschrift:

R'w.ges = L'a ΚRaumart

L'a = maßgeblicher Außenlärmpegel

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht erforderlich.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAS, nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018).

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w.ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche Außenlärmpegel La (dB) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel dB(A)	Stärkstume Erforderliches Schalldämmmaß R'w.res
I	55	30
II	60	30
III	70	35
IV	75	35

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel um mehr als 5dB(A) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung eingetragen ist, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierter Bau-Schalldämm-Maßen R'w.ges zulässig.

7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Leitungsrechte - Fernkehrleitung
Zugunsten der Versorgungsträger werden im Planzeichen Leitungsrechte (L) in einer Breite von 10,0 m gemäß Planeinschrieb festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten sind. Diese Leitungsrechte umfassen Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Rohrleitungstrasse muss jeder Zeit frei zugänglich sein und eine Überbauung ist nicht gestattet.
Innerhalb der Grundfläche (M2) ist die Herstellung und Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens und eines Pumpenhauses zur Förderung und Nutzung der Sümpfungswasser (Versickerbehandlung) durch den Versorgungsträger zulässig. Die Grundfläche dieser Versorgungsanlage darf max. 80 m² betragen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – Versorgungsträger
Zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger der Grenze zum Gewerbegebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,0 m zugunsten der Anlieger, Fußgänger und Radfahrer sowie der Versorgungsträger festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren sowie das Recht der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsanlagen (Leitungsrecht, Niederspannungsleitungen) herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Die Herstellung eines max. 3,50 m breiten befestigten Weges ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger/Nutzer der F&E-Flächen
Zugunsten der Anlieger/Nutzer der F&E-Flächen ein Geh- und Fahrrecht (GF) in einer Breite von 3,50 m zugunsten der Anlieger/Nutzer der benachbarten Windenergieanlagen festgesetzt. Dies umfasst das Recht für die Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren. Die Herstellung eines max. 3,50 m breiten befestigten Weges ist innerhalb dieser Fläche zulässig. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung des Weges beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger/Nutzer Windenergieanlagen
Von der Kreisstraße bis zur süd-westlichen Planeingrenzung ist gemäß Planeinschrieb ein Geh- und Fahrrecht (GF 2) in einer Breite von 6,0 m zugunsten der Anlieger/Nutzer der benachbarten Windenergieanlagen festgesetzt. Dies umfasst das Recht der Nutzer, die festgesetzte Fläche zu begehen und zu befahren. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung des Weges beeinträchtigen können, sind unzulässig.

8 Flächen zum Aufpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die gemäß Planeinschrieb nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Maßnahmen M 1 bis M 4 sind entsprechend der Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Maßnahme M1: Nordöstliche Randeingrünung, Regenversickerungsbecken
Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes und des Regenrückhaltebeckens sind zum Schutzraum Ausgleich werden innerhalb dieser Flächen gemäß Planeinschrieb (M1) strukturreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen. Es werden bienenraumpflanze Bäume und Sträucher der Pflanzenauswahlliste 1 in den vorgesehenen Mindergrößen festgesetzt und dauerhaft erhalten. Die Liste listet 30 % Bäume und 70 % Sträucher. Es sind mindestens 2 verschiedene Arten festgesetzt werden. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20% festgesetzt. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind in die Planung einzubinden.

Pflanzenauswahlliste 1: Lebensraumgerechtes Gehölze

Bäume: Hoister, 2x verpflanzt, hohes Ballen, 125 – 150 cm	Sträucher: verpflanzte Strächer, 2 - 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Buche	Fagus sylvatica
Rotbuche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feldahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica