

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 04.11 'Engeldorfer Straße'

Teilbereich I - 'Gewerbe'

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE und GE*) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 5/9 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklassen I -IV der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl. NW 283 - und Anlagen mit ähnlichen Emissionen in den als GE/GE* festgesetzten Bereichen nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5/9 BauNVO sind in dem als 'GE' festgesetzten Bereich 'Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB OO-13)
 - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
 - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WW 212, 214, 218)
 - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
 - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
 - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
 - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
 - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
 - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
 - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
 - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
 - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
 - Nähmaschinen (WB 819)
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
 - Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragssteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

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 Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.'

- Gemäß § 1 Abs. 5/9 BauNVO sind in den als 'GE*' festgesetzten Bereichen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet gemäß Planeintrag gestaffelt festgesetzt:

1. Östlich der Engeldorfer Straße: max. H. = 10,00 m (entspricht 71,00 m ü.N.N.).
2. Nördlich und westlich der Engeldorfer Straße: max. H. = 12,00 m (entspricht 73,00 m ü.N.N.).
3. Östlich der Bergerstraße (K 7): max. H. = 20,00 m (entspricht 81,00 m ü.N.N.).

3. Begrünungsmaßnahmen

3.1 Pflanzstreifen entlang der Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird entlang der Engeldorfer Straße, Immendorfer Straße (= Planstraße) und Bergerstraße (K 7) ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,00 - 10,00 m festgesetzt.

Unterbrochen werden darf dieser Pflanzstreifen lediglich durch Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken sowie als Ausnahme durch einzelne, eingegrünte nicht versiegelte Besucherstellplätze.

Als Bepflanzung sind nur standortgerechte Pflanzen der Pflanzliste unter Punkt 1 + 2 zu verwenden. In diesem Pflanzstreifen ist mindestens alle 15,00 m ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum (unter Punkt 1) zu pflanzen.

3.2 Begrünung der Gebäude (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.2.1 Fassadenbegrünung:

Die Fassaden von Neubauten im Plangebiet sind zu einem Mindestanteil von 50% der geschlossenen Fassadenflächen zu begrünen (Punkt 4 - Pflanzliste).

3.2.2 Dachbegrünung:

Die Dächer von Bürogebäuden und Garagen sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. (Punkt 4 - Pflanzliste)

3.3 Begrünung der Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBO)

Stellplätze sind in nicht versiegelter Form (Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine) anzulegen. Je acht Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gemäß der beiliegenden Pflanzliste (unter Punkt 1) zu pflanzen.

3.4 Öffentliche Grünfläche/Sammelausgleichsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB

3.4.1 Im Schutzstreifen von je 38,00 m Breite bzw. unmittelbar unter den Hochspannungsfreileitungen BL 2370 und BL 4101 sind nur Strauch- und Baumpflanzungen gemäß beiliegender Pflanzliste (unter Punkt 3) zulässig, die eine maximale Endwuchshöhe von 10,00 m nicht überschreiten.

Im Schutzstreifen von 8,00 m Breite über der Gasfernleitung Köln-Bonn darf Strauchwerk bis zu 2,00 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, daß auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind in einem Mindestabstand von 2,50 m zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante vorzusehen. Die zulässigen Pflanzenarten sind der nachfolgenden Pflanzliste (unter Punkt 3) zu entnehmen.

Zuordnung der Ausgleichsflächen:

Entsprechend dem Planeintrag wird der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß § 8 a BNatSchG in der öffentlichen Grünfläche als sogenannter Sammelausgleich dem jeweiligen Eingriff durch A) gewerbliche Bauflächen und B) Straßenneubau zugeordnet.

Der nicht von dieser Zuordnung betroffene Flächenanteil in der öffentlichen Grünfläche wird entsprechend den Festsetzungen der Pflanzliste bepflanzt und als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

4.0 Versickerung von Niederschlagswässern (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Niederschlagswässer der Dachflächen geplanter Neubauvorhaben sind gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) auf den jeweiligen Grundstücken durch die Anlage von Mulden - Rigolensystemen zu versickern. Für jede Anlage ist eine Genehmigung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde einzuholen.

5.0 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Lärmschutz im Mischgebiet:

Aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung entlang der Bergerstraße (K 7) werden folgende passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Für die der Bergerstraße (K 7) zugewandte Fassade des Gebäudes Bergerstraße 161 sind die Bauanforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V (71 - 75 dB(A)) zu erfüllen; es sind Fenster der Schallschutzklassen 3 mit einem Schalldämmmaß von 35 - 39 dB(A) zu verwenden.

~~5.2 **Vorbeugender Immissionsschutz für die geplanten GE-Flächen im Norden des Plangebietes:**~~

~~Die zulässigen Flächen bezogenen Schalleistungspegel dürfen folgende Grenzwerte nicht überschreiten:~~

~~Tags: $L_w'' = 66 \text{ dB(A)/m}^2$~~

~~nachts: $L_w'' = 47 \text{ dB(A)/m}^2$~~

S. S. 5

~~Emittieren die bestehenden Betriebe im Plangebiet nachts keinen Lärm, so erhöht sich der zulässige Grenzwert um bis zu 4 dB(A) auf $L_w'' = 51 \text{ dB(A)/m}^2$.~~

Hinweis:

Im Schutzstreifen der 380 KV Hochspannungsfreileitung sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 + 2 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einer Einzelfallprüfung bezüglich möglicher Auswirkungen schädlicher Strahlungen (Elektrosmog) zu unterziehen. Die Nachweispflicht der Unschädlichkeit, bezogen auf die beantragte Nutzung, obliegt dem Antragsteller.

5.2 Immissionsschutzfestsetzungen Lärm

Die Gliederung der Baugebiete erfolgt durch flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO.

Auf den mit Ge1 bis Ge10 bezeichneten Flächen sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die durch die bauliche Ausbildung (z. B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Tor-konstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleisten, daß folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w , ermittelt unter Verwendung der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien", Ausgabe Januar 1988 unter Freifeldbedingungen bei einer Frequenz von $f = 500$ Hz und einer mittleren Höhe h_m , berechnet aus dem Mittelwert der maximal zulässigen Firsthöhe (max. FH) der jeweiligen Ge-Fläche und der Immissionspunkthöhe von 5 m nicht überschritten werden:

Fläche	max. FH. m	L_w	
		tags dB (A) /m ²	nachts dB (A) /m ²
Ge 1	20.0	60	40
Ge 2	12.0	67	50
Ge 3	10.0	67	50
Ge 4	12.0	67	48
Ge 5	12.0	67	50
Ge 6	10.0	67	52
Ge 7	20.0	67	48
Ge 8	12.0	67	51
Ge 9	10.0	67	51
Ge 10	12.0	67	50

Der "immissionswirksame Schalleistungspegel" ist wie folgt definiert (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, Bundesratsdrucksache 254/98 vom 19.03.98, Entwurf):

Der immissionswirksame Schalleistungspegel einer Anlage ist der Schalleistungspegel, der sich aus der Summe der Schalleistungen aller Schallquellen der Anlage ergibt, abzüglich der Verluste auf dem Ausbreitungsweg innerhalb der Anlage und unter Berücksichtigung der Richtwirkungsmaße der Schallquellen. Er kann z.B. durch eine Rundummessung nach ISO 8297, Ausgabe Dezember 1994, bestimmt werden.

Bebauungsplan 04.11
hier: Pflanzlisten

1. Bäume / Sträucher im Pflanzstreifen entlang der Verkehrsflächen und auf Stellplätzen

-Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie" Esche
Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.

- Sträucher der Pflanzliste 2

2. Gehölzstreifen an der Bergerstraße, und als Abgrenzung Gewerbegebiet / Acker

Baumheckenartige Pflanzung mit Bäumen, die im Saum durch Strauchpflanzungen ergänzt werden oder flächige Pflanzungen als Gebüsch mit Gruppen von Hochstämmen.

Bäume:

(Heister, 2x verpfl. 200-250cm)

- | | |
|--------------------|----------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus padus | Traubenkirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |

Sträucher:

(Pflanzabstand 1x1m; 2x verpfl., 60-100cm)

- | | |
|----------------------|------------------|
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Coryllus avellana | Hasel |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Salix caprea | Salweide |

3. Öffentliche Grünfläche

(Sammelausgleichsfläche und restliche Grünfläche incl. Schutzstreifen der Hochspannungsleitung)

-Rosa canina	Hundsrose
-Buddleja davidii	Sommerflieder
-Prunus spinosa	Schlehe
-Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
-Viburnum lanata	Wolliger Schneeball
-Corylus avellana	Haselnuß
-Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
-Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
-Cornus mas	Kornelkirsche
-Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
-Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
-Malus sylvestris	Holzapfel
-Mespilus germanica	Mispel

Pflanzungen zu etwa gleichen Anteilen in Gruppen zu 3-6 der gleichen Art. Pflanzabstand 1 x 1 m; Qualität 2 x verpfl., 60-100 cm.

Der 8 m breite Schutzstreifen über der Gasfernleitung ist mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. Mahd alle 2-3 Jahre.

4. Fassadenbegrünung

-Hedera helix	Efeu
-Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
-Clematis vitalba	Waldrebe