

Stadt Elsdorf



**Textliche Festsetzungen, Kennzeich-
nungen und Hinweise**

zum

**Bebauungsplan Nr. 92
„Elsdorf, Gewerbegebiet zwischen
K 43 und B 55n (Elsdorfer Fließ)“**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) Zone 1, 2 und 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk-, Fernsehen- und phototechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische 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, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 819)
- 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)
- Gebrauchtwagen dieser Liste

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 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 auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

1.2 Gewerbegebiet (GE) Zone 0

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig sind die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Vorhaben

- Ziff.1 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze u. öffentl. Betriebe
- Ziff. 3 - Tankstellen
- Ziff.4 - Anlagen für sportliche Zwecke

sowie die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben

- Ziff. 2 - Anlagen für kirchl., kulturelle, soziale und gesundheitl. Zwecke
- Ziff. 4 - Vergnügungsstätten

1.3 Gewerbegebiet (GE) Zone 1

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (MURL) vom 02. 04. 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gemäß § 1 (10) BauNVO ausnahmsweise zulässig ist der vorhandene Betrieb nach Nr. 200 der Abstandsliste (Tischlerei).

1.4 Gewerbegebiet (GE) Zone 2

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und aus der Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 192 - 194 der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (MURL) vom 02. 04. 1998 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

1.5 Gewerbegebiet (GE) Zone 3

Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V und aus der Abstandsklasse VI die lfd. Nr. 154 - 175 sowie aus der Abstandsklasse VII die lfd. Nr. 192 - 194 der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW (MURL) vom 02. 04. 1998.

Hinweis: Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2. Festsetzung von Schallemissionsbereichen (SEB)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für die Schallemissionsbereiche (SEB) zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der benachbarten Bebauung folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt:

- im SEB 1 ein IFSP von 57 / 46 dB(A) tags / nachts
- im SEB 2 ein IFSP von 56 / 41 dB(A) tags / nachts
- im SEB 3 ein IFSP von 57 / 46 dB(A) tags / nachts
- im SEB 4.1 ein IFSP von 64 / 52 dB(A) tags / nachts
- im SEB 4.2 ein IFSP von 60 / 41 dB(A) tags / nachts
- im SEB 4.3 ein IFSP von 60 / 41 dB(A) tags / nachts

Zulässig sind Anlagen und Betriebe, deren Schallemissionen am maßgeblichen Immissionsort keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in dem Halbraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten IFSP abgestrahlt würden.

Für die Grundstücksflächen des Betriebes ist bei Ansatz einer freien Schallausbreitung das Immissionskontingent an den Immissionspunkten zu ermitteln.

Das Immissionskontingent (IK) errechnet sich wie folgt:

$$\text{IK} = \text{IFSP} + 10 \log F / F_0 - 20 \log s_m / s_0 - 8 \text{ [dB(a)]}$$

- F = Fläche des Betriebsgrundstückes in Quadratmeter
- F₀ = ein Quadratmeter
- s_m = Entfernung vom Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum maßgeblichen Immissionsort in Meter
- s₀ = ein Meter.

Das ermittelte Immissionskontingent hat ein Vorhaben bei Berücksichtigung aller Schallausbreitungsparameter im Hinblick auf seine planungsrechtliche Zulässigkeit einzuhalten.

3. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

4. Höhenfestsetzung

Die max. Gebäudehöhe (OK) wird auf 15,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich bei geneigten Dächern auf OK First, bei Flachdächern auf OK Attika.

Für Sonderbauwerke und -bauteile kann auf Grund deren besonderer Zweckbestimmung (z. B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen) sowie für Bauwerke auf Grund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen im Abstand zwischen 20m und 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B55n und der Verbindungsrampe B55n / K43, die Höhe der Baukörper nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Bereich A (ca. 3.216 m²) ist als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch den zusätzlichen Straßenausbau (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt.

Bereich B (ca. 21.772m²) als Ausgleich für die mögliche bauliche Nutzung in den Baugebieten festgesetzt.

Die Bepflanzung ist entsprechend der Vorgaben im landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchzuführen.

Bei der Bepflanzung sind im Bereich der Rampe B55 / K43 und Einmündung in die B55 Sichtfreiflächen entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teilknotenpunkte, RAS - K1, Abschnitt 3.4 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen freizuhalten.