



Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO
Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 gem. § 8 BauNVO

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) für die Nachstunden eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschküsten dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

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:

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO -Vergnügungstätten- sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in den Gewerbegebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Verkaufsstätten von im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind ausnahmsweise zulässig, sofern das angegebene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baunummer untergeordnet ist.

Gewerbegebiet GE 1 gem. § 8 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Nr. 1 bis 221 (Abstandsklassen I bis VII) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBI. NRW. 283) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Gewerbegebiet GE 2 gem. § 8 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Nr. 1 bis 199 (Abstandsklassen I bis VI) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBI. NRW. 283) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

Allgemein für die Gewerbegebiete GE 1 und 2

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Nr. 1 bis 221 (Abstandsklassen I bis VII) der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006) der Anlage 1 zum Abstandserlass NRW - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBI. NRW. 283) zulässig, sofern durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden können, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Entsprechende Nachweise sind im Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Traufhöhe (TH)

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachtrauf (s. Festsetzungstabelle).

Firsthöhe (FH)

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (s. Festsetzungstabelle).

Bezugspunkt (BP)

Bezugspunkt (BP) für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen, Firsthöhen und Traufhöhen sind die an das Baugrundstück angrenzenden Höhen der Verkehrsflächen. Die Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsflächenaußenhöhe über WHN maßgebend.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports auf den Zufahrten von Einzelgaragen sind zulässig. Keilgaragen sind unzulässig.

Nebenanlagen

gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

Nebenanlagen zum Zwecke der Tierhaltung sind nur ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe gemäß Ziffer 2.1 nicht überschreiten. Vor der Fassade stehende oder mit Abstand zu dieser montierte Werbeanlagen sowie Fahnenmasten und selbstständige bauliche Anlagen mit der Höhe der Werbung sind einer unmittelbar auf die Fassade angebrachten Werbeanlage gleichzusetzen.

Hinweise

Bergbau

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Gerderath 1“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“.

Es ist mit Auswirkungen der braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungen noch über längere Zeit zu rechnen. Nach Beendigung des Braunkohlenbaus und der damit verbundenen Sumpfungsmaßnahmen wird das Grundwasser wieder ansteigen.

Beides kann zu Bodenbewegungen führen, die bei bestimmten geologischen Situationen, wie zum Beispiel Versprünngen und Unstetigkeiten im Untergrund, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Gleichzeitig ist nach Einstellung des Steinkohlenbergbaus mit dem Anstieg des Grubenwassers zu rechnen, welches ebenfalls Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben kann. Insbesondere sind hier wieder Bereiche mit Unstetigkeiten im Untergrund betroffen.

Bei der Planung von Vorhaben im Plangebiet sind diese Informationen zu berücksichtigen.

Seitens der EBV wurde im Bauleitplanverfahren auf eine projizierte Unstetigkeit innerhalb des benachbarten Plangebietes (BBP Nr. VIII) "Gewerbegebiet Spartastraße" hingewiesen (siehe Begründung Punkt 10 Bergbau - Unstetigkeit im Untergrund)

Seitens der Bezirksregierung in Arnsberg wird Bauwilligen und Vorhabenitzigern empfohlen, sich mit den jeweiligen Bergwerksunternehmen, bzw. Feldgeleitern in Verbindung zu setzen, um weitere Informationen über erforderliche oder sinnvolle Sicherungs- bzw. Gründungsmaßnahmen einzuholen.

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagung etc. auf die zu überbauende Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. §202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19815 und der DIN 19731 zu schützen.

Grundwasser

Das Grundwasser kann bis kurz unter Flur ansteigen, so dass entsprechende Vorkehrungen bei der Planung von Vorhaben und Gebäuden zu treffen sind (siehe Begründung Punkt 10)

Bodenbaugrund

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2/II2

Im Boden ist mit Störungen durch Unstetigkeiten zu rechnen (siehe Begründung Punkt 10)

Bodendenkmäler

Das Plangebiet wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage tretende von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. In einem solchen Fall sind gemäß § 15 und § 16 DSchG NRW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße 45, 25385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen und die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Niederschlagswasser

Gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Erkelenz besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser. Es sind alle befestigten Flächen (auch Terrassen, Gartenhäuser usw.) anzuschließen.

Immissionsschutz

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-Lat (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wurde nicht systematisch auf Kampfmittel untersucht. Informationen sind der Internetseite

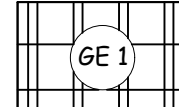
https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html zu entnehmen.

Nachbarrecht

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen bezüglich der Standorte von Einfriedungen (§ 36 NachbG NRW) und der erforderlichen Grenzabstände für bestimmte Bäume, Sträucher, Rebstocke und Hecken (§§ 41 und 42 NachbG NRW) sowie die Verdoppelung der Grenzabstände (§ 43 NachbG NRW) wird hingewiesen.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)



13.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

GE 1

Gewerbegebiet mit Gliederungsnummer

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

1,6

Geschossflächenzahl

TH max.

zulässige Traufhöhe als Maximalwert

FH max.