

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **des Bebauungsplanes Nr. 69** **„Erweiterung Gewerbepark - Gangelt“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 1.1 Im gesamten Gewerbegebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Spielhallen, Diskotheken, Land- und Gartenbau, Tierzucht, Schrottplätze, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe der Abstandsklassen I bis IV gemäß der Anlage 1 des Abstandserlasses nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können die Betriebsarten der höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.

- 1.2 Im Gewerbegebiet können die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden.
- 1.3 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Nachbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – für den Verkauf an letzte Endverbraucher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Dachhaut) haben als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser zu versickern.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird dem Erschließungsträger bzw. der Gemeinde ein Leitungsrecht für die Verlegung von Leitungen für die Niederschlagswasserversickerung und ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung dieser Leitungen eingeräumt.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Die Privatgrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Grundstückstiefe von 5 m zu begrünen. Dabei ist je 10 m Straßenfront ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste A oder B zu setzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste C. Die Pflanzabstände bleiben dem Grundstückseigentümer vorbehalten.
- 6.2 Grundstücksgrenzen abseits der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 3 m breiten, freiwachsenden Hecken aus Sträuchern der Pflanzliste C zu begrünen. Je 10 m laufender Hecke ist ein Baum gem. der Pflanzlisten A oder B einzufügen.
- 6.3 Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens ein Laubbaum der Pflanzlisten A oder B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4,0 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

Pflanzliste A: Bäume I. Ordnung Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste C: Sträucher Mindestqualität 60/100	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Tabelle 1: Pflanzlisten A, B und C

HINWEISE

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 16.982 Ökopunkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für einen Teil des Plangebietes Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlicher Setzung reagieren können.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherungsnachweis im Erd- und Grundbau“ und der DIN 19 496 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 68“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 68“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land NRW. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 – 2000 - 1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Tektonik

Nordöstlich der Plangebietsgrenze, in etwa 70 m Entfernung, verläuft der „Hoenger Sprung“.

Sümpfungseinfluss

Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Braunkohlesümpfungsmaßnahmen. Im Hinblick auf die Tektonik muss berücksichtigt werden, dass nicht alle hydrologisch bedeutsamen Störungslinien offiziell bekannt und erfasst sind.

Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (geologischer Dienst NRW 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmung des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998. Teil 4 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte", Teil 6 "Türme, Masten und Schornsteine".

Baugrund

Den Baugrund innerhalb des Plangebietes bilden unterschiedlich mächtige und unterschiedlich druckempfindliche Lößböden (Parabraunerden und Kolluvien). Diese lagern über Ablagerungen der Jüngeren Hauptterrasse.

Die Baugrundeigenschaften sowie die Versickerungsfähigkeit der Böden sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bodenkundliche Baubegleitung

Eine Bodenkundliche Baubegleitung dient der Minderung des Eingriffes und kann aufgrund geringerer Folgekosten bei der Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen / Lagerungsflächen / Fahrtrassen während der Bauphase genutzt wurden zu einer Kostenreduzierung führen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierten Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 38 StrWG NW).

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine zentrale Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 43.

Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.