

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
des Bebauungsplanes Nr. 74
„Gewerbepark an der Heide“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Impressum

November 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die folgenden Arten von Betrieben bzw. Anlagen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Land- und Gartenbaubetriebe
- Tierzuchtbetriebe
- Schrottplätze
- Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhallen, Diskotheken, Spielcasinos, Spielbanken, Swingerclubs, Nachbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügsstätte

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe der Abstandsklassen I bis V 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.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) können die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden.

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

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 Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „1“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer 8,0 m breiten Feldgehölzhecke aus Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzlisten A, B und C anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume I. und II. Ordnung sind in einem Abstand von 8,0 bis 15,0 m, versetzt und die Sträucher in einem Abstand von 1,5 m, versetzt anzupflanzen. Der Aufbau erfolgt von der Außenseite mit Sträuchern hin zur Kernzone mit Bäumen ansteigend. Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese oder mit geeigneten und standortgerechten Bodendecken zu begrünen.
- 4.2 Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „2“ sind mit 3,0 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.
- 4.3 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

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage –Entwässerungssatzung – der Gemeinde Gangelt vom 29. März 2017 befreit.

HINWEISE

1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich des ökologischen Defizits in Höhe von 20.788 Ökopunkten wird über insgesamt ca. 6,5 ha Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 30, Teile des Flurstücks 79 sowie Gemarkung Birgden, Flur 8, Flurstück 62 abgegolten. Die Flächen werden fachgerecht aufgeforstet. Der Ausgleich wird vertraglich gesichert.

2. 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.

3. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 68“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 68“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

4. Sümpfungmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen oder Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landrat Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte werden von der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19 erteilt.

6. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Demnach ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ sowie Teil 6 „Türme, Masten und Schornsteine“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Bauwerke, bei deren Versagen durch Erdbebenwirkungen sekundäre Gefährdungen auftreten können, höhere Gefährdungsniveaus anhand einschlägiger Regelwerke zu berücksichtigen sind. Ggf. sind in diesem Fall standortbezogene seismologische Gutachten einzuholen.

7. Baugrund

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung sollte nach Möglichkeit zwischen September und Februar und somit außerhalb der Brutzeit erfolgen, um Nester (bodenbrütender Arten) nicht zu gefährden. Sofern eine Baufeldräumung während der Brutzeit nicht vermeidbar ist, so ist vorab gutachterlich nachzuweisen, dass sich auf der Vorhabenfläche keine akti-

ven Vogelbruten befinden. Sollten aktive Bruten vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung so lange auszusetzen, bis die Jungtiere das Nest verlassen haben.