

Textliche Festsetzungen

Zur Art der baulichen Nutzung

Die beigefügte Abstandsliste 1998 ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

1. Zu GE 00

In dem als GE 00 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 1998 zum Runderlass (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBI. NW S. 744) in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zz. geltenden Fassung können Betriebsarten der Abstandsklassen VII und VI zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen, z. B. Verzicht auf Nacharbeit, die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere im Bereich des Wohnhauses Sittarder Str. 2 vermieden werden.

2. Zu GE 0

In dem als GE 0 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 1998 in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten, ausgenommen Betriebsarten der Abstandsklassen VI und V, deren Abstandserfordernis ausschließlich oder überwiegend beruht auf Gründen des Lärmschutzes (diese Betriebsarten sind in der Abstandsliste mit * gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) in der zz. geltenden Fassung können darüber hinaus Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen, z. B. Verzicht auf Nacharbeit, die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere im Bereich des Wohnhauses Sittarder Str. 2 vermieden werden.

3. Zu GE 1

In dem als GE 1 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 1998 in den Abstandsklassen I bis V aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten, ausgenommen Betriebsarten der Abstandsklasse V, deren Abstandserfordernis ausschließlich oder überwiegend beruht auf Gründen des Lärmschutzes (diese Betriebsarten sind in der Abstandsliste mit * gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können darüber hinaus Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen, z. B. Verzicht auf Nacharbeit, die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere in dem im Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (insbesondere nordwestlich der Walloniestraße) und im Bereich des Wohnhauses Sittarder Str. 2 vermieden werden.

...

4. Zu GE 2

In dem als GE 2 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandliste 1998 in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können darüber hinaus Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen, z. B. Lärmemissionen, geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen insbesondere in dem im Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Geilenkirchen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (insbesondere nordwestlich der Walloniestraße) und im Bereich Sittarder Str. 2 vermieden werden.

5. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen, z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "außen" auszugehen:

Für alle Einwirkungsorte:

tagsüber 65 dB(A)
nachts 50 dB(A).

6. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 bis 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 bis 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Schmuck- und Kurzwaren (WB 19 bis 36) ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 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 bis 47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)

...

- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 bis 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 bis 659)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 bis 7809, 785 und 787)
- Nähmaschinen (WB 8190)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Ausnahmeregelung:

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste kann ausnahmsweise zugelassen werden, 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 aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Zum Maß der baulichen Nutzung

7. Höhen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche.

Zu Ausgleichs- und Zuordnungsfestsetzungen

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

8.1 Private Grundstücksflächen

8.1.1 Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist mit Sträuchern der unter 8.1.2 stehenden Liste zu bepflanzen.

8.1.2 Entlang der Grundstücksgrenzen ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen eine 1,5 m breite Bepflanzung vorzunehmen. Die Eingrünungsverpflichtung besteht nicht entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu denen entlang der nach Nr. 8.1.1 und Nr. 9 festgesetzten Flächen. Grundstückseinfriedigungen innerhalb der zu bepflanzenden Flächen sind zulässig. Zugelassen sind folgende Pflanzenarten:

Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix Caprea

Roter Hartriegel
Hasel
eingriffeliger Weißdorn
zweigriffeliger Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Salweide

Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Darüber hinaus ist Efeu (Hedera Helix) als Bodendecker zugelassen. ...

8.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Abstand der auf den Pflanzstreifen entlang der Straßenverkehrsflächen anzupflanzenden Straßenbäume soll in der Regel 10 m betragen. Die Breite des Pflanzstreifens beträgt 2 m. Der Pflanzstreifen darf zur Erschließung der Grundstücke im erforderlichen Maß unterbrochen werden. Die Baumscheiben (d = 2 m) sind von Versiegelungen freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

Zugelassene Bäume

Acer capestre

Carpinus betulus

Tilia cordata

Feldahorn

Hainbuche

Winterlinde

Zwischen den Straßenbäumen sind die Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen aus der nachstehenden Liste zu begrünen:

Hedera Helix

Hypericum 'Hidcote'

Lonicera pilaeta

Potentilla i. S.

Rosa i. A.

Stephanandra incisa 'Crispa'

Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'

Efeu

Johanniskraut

Wintergrüne Heckenkirsche

Fingerstrauch in Sorten

Wildrosen in Arten

Niedrige Kranzspiere

Niedrige Schneebeere

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Nordwestliche und westliche Ausgleichsfläche

Die westliche Ausgleichsfläche (Nr. 1) und die nordwestliche Ausgleichsfläche (Nr. 3) sind gemäß Pflanzschema 1 zu bepflanzen.

9.2 Südöstliche Ausgleichsfläche

Die südöstliche Ausgleichsfläche (Nr. 2) ist gemäß Pflanzschemata 1 und 2 zu bepflanzen.

9.3 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB werden die Ausgleichsflächen 1 und 2 den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

9.4 Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen.

Geilenkirchen, 04.11.1999

gez.

Beemelmanns
Bürgermeister