

## **Textliche Festsetzungen - Entwurf**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die beigefügte Abstandsliste 1998 ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen (Anlage 1).

#### **1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)**

In den als GE 1 festgesetzten Bereichen sind die in der Abstandsliste 1998 zum Runderlass (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 02.04.1998 (MBL NRW Nr. 43 S. 744) in den Abstandsklassen 1 bis V aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig, ausgenommen Betriebsarten der Abstandsklassen V und IV, deren Abstandserfordernis ausschließlich oder überwiegend auf Gründen des Lärmschutzes beruht (diese Betriebsarten sind in der Abstandsliste mit \* gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können darüber hinaus Betriebsarten der Abstandsklasse V oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere in den Ortslagen Rischden und Niederheid, vermieden werden.

#### **1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)**

In den als GE 2 festgesetzten Bereichen sind die in der Abstandsliste in den Abstands- klassen 1 bis IV aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig, ausgenommen Betriebsarten der Abstandsklasse IV, deren Abstandserfordernis ausschließlich oder überwiegend auf Gründen des Lärmschutzes beruht (diese Betriebsarten sind in der Abstandsliste mit \* gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) können darüber hinaus Betriebsarten der Abstandsklasse IV oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere in den Ortslagen Rischden und Niederheid, vermieden werden.

### 1.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) 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 Schlaf räumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z. 5. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 2100 und 06.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten 'Außen' auszugehen:

tagsüber 65 dB(A),

nachts 50 dB(A).

### 1.4 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 i.V.m Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das Warenangebot ganz oder teilweise den Sortimenten zuzuordnen ist, die nach der folgenden Sortimentsliste als zentren- oder nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Hiervon ausgenommen sind branchentypische zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente, deren Verkaufsfläche dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet ist.

Liste zentrenrelevanter Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 47.61 und 47.62<sup>1</sup>)
- Bekleidung (WZ 47.71) ohne Braut- und Festmode und Karnevalsbekleidung
- Leder- und Täschnerwaren, Schuhe, Schuhzubehör, Reisegepäck (WZ 47.72)
- Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik sowie Unterhaltungselektronik (WZ 47.4)
- Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte) (WZ 47.54)
- bespielte Bild- und Tonträger (WZ 47.63)

---

<sup>1</sup> Die Sortimentszuordnung ist in Anlehnung an die in der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (Ausgabe 2008, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) in der Abteilung 47 „Einzelhandel“ genannten Sortimente vorgenommen worden. Die Nummerierung erfolgt nach Sortimentsklassen (vierstellig) und -unterklassen (fünfstellig); siehe Anlage 2 zu den Textlichen Festsetzungen.

- augenoptische Erzeugnisse (WZ 47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Haus- und Heimtextilien (WZ 47.51) ohne Meterware für Bekleidung und Matratzen
- Vorhänge und Gardinen (WZ 47.53)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)
- Haushalts- und Einrichtungsgegenstände, z. B. Lampen und Leuchten, Besteck und Tafelgeschirr, Kochgeschirr usw. (WZ 47.59.9)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel (WZ 47.78.3 ohne Sammlerbriefmarken und -münzen)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Sportartikel (WZ 47.64.2 ohne Anglerbedarf, Campingartikel und großformatige Sportartikel wie Boote, Surfbretter usw.)
- Parfümerie- und Kosmetikwaren (WZ 47.75)
- Schnittblumen (WZ 47.76.1)

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
- Pharmazeutische Erzeugnisse (WZ 47.73)
- Körperpflegemittel, Hygieneartikel (WZ 47.75), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.7)

Die Sortimentszuordnung ist in Anlehnung an die in der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (Ausgabe 2008, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) in der Abteilung 47 „Einzelhandel“ genannten Sortimente vorgenommen worden. Die Nummerierung erfolgt nach Sortimentsklassen (vierstellig) und -unterklassen (fünfstellig).

### **1.5 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 BauNVO)**

Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 in der Fassung der 1. Änderung und im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Stadt Geilenkirchen nicht zulässig.

### **2. Höhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 13,0 m. Höhenbezugspunkt ist die Straßenoberkante der Landstraße (B 56 alt), gemessen in der Mitte der an der Straßenbegrenzungslinie gelegenen Gebäudeseite.

### **3. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind festgesetzt. Hiervon können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, wenn Gründe der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

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

Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese zu schaffen. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten)
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- je 100 m<sup>2</sup> ein Obstbaum der Sortierung 10/12 (Stammumfang 10 - 12 cm gemessen in 1 m Höhe)

Geilenkirchen, 12.06.2012  
Der Bürgermeister  
I. V.

Hausmann  
I. Beigeordneter

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - (Baunutzungsverordnung - BauNVO)