

Bebauungsplan Nr. 149

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das festgesetzte Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert und eingeschränkt.

1.1.1 Im GE 1, 2, 3 und 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII sowie im GE 4 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBL. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE5) ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (des nächst höheren Abstandes der Abstandsliste) zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass die Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Gewerbegebietes zulässig sind.

1.1.2 Im GE 3 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche entsprechend dem Emissionskontingent L_{Ek} 60 dB(A) tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nach DIN 45 691 nicht überschreiten.

Im Einzelgenehmigungsverfahren ist in einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose der Nachweis zu erbringen, dass die ermittelten Immissionskontingente von den nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegeln für die Betriebsgeräusche des betrachteten Betriebes eingehalten werden.

Eine Anlage bzw. ein Betrieb ist auch dann zulässig, wenn die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel für die Betriebsgeräusche des betrachteten Betriebes die Immissionsrichtwerte tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Die Verkaufsfläche ist hierbei auf einen Anteil von höchstens 20% der Betriebsfläche zu beschränken und darf zudem nicht mehr als max. 200 m² umfassen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet Bordelle nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den im GE 2 vorhandenen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel festgesetzt, dass bauliche Veränderungen und Erneuerungen des

bestehenden Betriebes zulässig sind, wenn die max. Verkaufsfläche von 800 m² nicht überschritten wird.

- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den im GE 1 vorhandenen Fachmarkt für Büroartikel festgesetzt, dass bauliche Veränderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig sind, wenn die max. Verkaufsfläche von 1450 m² nicht überschritten wird und wenn das Warensortiment auf folgende Waren beschränkt ist: Papier, Bürobedarf, Bürotechnik, Büromöbel, EDV-Zubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Bauweise

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis 5) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs.1 BauNVO und Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf allen Flächen für den ruhenden Verkehr für je 12 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

6. Immissionsschutz

6.1 Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

- 6.1.1 Im gesamten Gewerbegebiet (GE1 bis GE 5) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB über die (zeichnerisch) festgesetzten Bauschalldämmmaße hinaus schalldämmende bzw. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen an zum Schlafen bestimmten Räumen vorzusehen.

Hinweise

Bodenuntersuchungen im GE 3

Im Vorfeld künftiger Baumaßnahmen sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie aus abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Gründen im Teilgewerbegebiet GE 3 Untergrunduntersuchungen im Bereich des nicht mehr vorhandenen Gebäudekomplexes und des Parkplatzes vorzunehmen. Bei der Aufstellung des Untersuchungsprogramms und im Rahmen künftiger Bauvorhaben ist die Stadt Gladbeck sowie die "Untere Bodenschutzbehörde" des Kreises Recklinghausen zu beteiligen.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit der E.ON Montan GmbH, Bruchstraße 5c, 45883 Gelsenkirchen, Kontakt aufzunehmen.

Vermessung

Der Katastergrundriss und die Topographie haben den Stand vom 02.12.2010.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der digitale Datenbestand zwar Bestandteil des Liegenschaftskatasters ist, der amtliche Katasternachweis jedoch noch auf der analogen Darstellung beruht. Insoweit unterliegt die Gewährleistung für die Richtigkeit der Daten Einschränkungen, da Änderungen (Nachbesserungen) des Datenblattes erforderlich sein können. Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch Spannungen in der geodätischen Grundlage Differenzen im Katasternachweis sowie in der Stadtgrundkarte auftreten können.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck im Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereit gehalten.