



Textliche Festsetzungen zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a „Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“

1. Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen

Es gilt die Abstandsliste zum Abstandserlass MUNLV vom 12.10.2007
(MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO wird das Plangebiet nach Art der Betriebe und Anlagen in die Zonen GE und GI eingeteilt.

Gewerbegebiet Zone GE⁴

In der Zone des Gewerbegebietes (GE⁴) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis V** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Gewerbegebiet Zone GE⁵

In der Zone des Gewerbegebietes (GE⁵) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis VI** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten

der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Industriegebiet Zone GI³

In der Zone des Industriegebietes (GI³) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig die in der Abstandliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis IV** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

2.1 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Bau NVO

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 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 um nicht mehr als 10 dB (A) übersteigen (z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

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

für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen,

tagsüber 70 dB (A) nachts 70 dB (A)

für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,

tagsüber 65 dB (A) nachts 50 dB (A).

Der Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

3.1 Einzelhandelsausschluss

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen" Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Ausnahme:

Im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Heinsberger Liste (s. Punkt 5.3) zu entnehmen.

3.2 Ausschluss von einzelnen Arten von Gewerbebetrieben

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter nicht zulässig.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Renaturierungsflächen der Wurm

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Wurm sind in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Renaturierung mit naturraumtypischen Ufer- und Auengehölzen zu bepflanzen.

4.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen von Zufahrten, Stell-, Abstell-, Lager-, Wege- und Arbeitsflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig und begrünt (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen) herzustellen.

4.3 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist in den Wintermonaten kurz vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Bei Baufeldräumungen außerhalb der Wintermonate ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, die sich auf die Feldvogelarten: Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze und Kiebitz konzentriert. Anhand der Prüfergebnisse sind ggf. Vermeidungs- und / oder funktionserhaltende Maßnahmen zu formulieren und auszuführen (s. Kap. 2.c.1 des Umweltberichtes).

4.4 Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme

Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch (Zwerg-) Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden. Bei evtl. Fledermausvorkommen müssen diese vor der Fortführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg umgesiedelt werden.

4.5 Nisthilfen

An jedem Gebäude ist in der Bauphase eine Nisthilfe pro 50 m² Gebäudegrundfläche je Geschossebene, jedoch mindestens drei Nisthilfen für gebäudebewoh-

nende Fledermäuse oder Vögel an geeigneter Stelle fest einzubauen (Einbaukästen, Nist- und Einbausteine, Fassadenbauelemente).

5. Hinweise

5.1 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten.

Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

5.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 0 24 25 / 76 84, unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 – 19 DSchG wird hingewiesen.

5.3 Heinsberger Liste (auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Apotheken	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	
Zentrenrelevante Sortimente:	
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Telekommunikationsgeräte	
Geräte der Unterhaltungselektronik	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel
Vorhänge und Gardinen	Holz-, Flecht- und Korbwaren, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien	
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Bücher	Campingartikel und Campingmöbel
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Ton- und Bildträger	
Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	
Spielwaren und Bastelartikel	
Bekleidung	
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren und Schmuck	
Augenoptiken	
Foto- und optische Erzeugnisse	
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter	