

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen GE 1 und GE 2 gegliedert und in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen **GE 1** und **GE 2** nicht zulässig sind:

- Schrott- und Lagerplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sowie Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen **GE 1** und **GE 2** gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind,

werden innerhalb der Gewerbegebietsteilfläche **GE 1** gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.2 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

In den Teilflächen des Gewerbegebiets sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Anhangs 1 zum Abstandserlass (*RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007*) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente (LEK) tags und nachts in dB (A)/qm

Teilfläche*	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1 und GE 2	70	55

**Bezeichnung der Teilflächen entsprechend der Bebauungsplandarstellung*

Die Emissionskontingente gelten nur für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes, z.B. Wohnungen für Betriebsinhaber etc. oder sonstige schutzwürdige Nutzungen ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, um Immissionskonflikte zu vermeiden.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein lärmrelevantes Lärmpotential besitzen (z. B. Büronutzungen / gewerbliche Aktivitäten in geschlossenen Hallen etc.) kann aus Sicht des Schallimmissionsschutzes eine Stellungnahme einer sachverständigen Prüfstelle für Immissionsschutz und Akustik (Messstelle für Geräusche nach § 29b BImSchG) ausreichen.

1.3 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung

1.4.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.

Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

1.4.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können von durch Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Aufzüge, Klimatechnik, Schornsteine, Solarzellen etc., auf bis zu 1/3 der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden.

1.5 Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Seitenlängen der Gebäude von über 50,0 m zulässig.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind hiervon ausnahmsweise, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.7.1 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - B 1

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit B1 bezeichneten Fläche ist eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den traditionellen „Gestaltungselementen“ wie z.B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten, etc. vorzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen der Begrünungsmaßnahme B1 sind auf das Bauende folgenden Pflanzperiode zu beginnen. Alle Pflanzmaßnahmen müssen also spätestens 9 Monate nach Bauende abgeschlossen sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und müssen landschafts- und standortgerecht erfolgen.

1.7.2 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - B2

Der Laubmischbestand im westlichen Teilbereich des Geltungsbereiches mit Fichten sowie die vorgelagerten Gebüschflächen sind der Sukzession zu überlassen. Nicht bodenständige Arten wie die Fichte sind zu roden.

Die Rodung der Fichten ist in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres durchzuführen.

1.7.3 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB - E1

Der Laubgehölzbestand entlang der Bahn ist zu erhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW

2.1 Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze

Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden.

Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

3.2 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz -V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - VI.1 - 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

3.3 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

3.4 Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/90300, Tele- fax: 02206/9030-22) anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.5 Deutsche Bahn AG

Bei konkreten Bauvorhaben und Abbrucharbeiten ist die DB Netz AG zu beteiligen. Der Bauantrag ist der DB Immobilien GmbH einzureichen.

Die Tiefe der Ausschachtungen für Fundamente muss außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen. Die Abstandsflächen sind zu beachten, bei Unterschreitung ist ein Gestattungsvertrag erforderlich. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen ist darauf zu achten das Blendungen nicht vorkommen. Zufahrten sind in einem Mindestabstand von > 25 Metern zum Bahnübergang zulässig. Hier ist die RIL 815 zu beachten, die die Räumstrecke /aufstellungslänge regelt.

Durch den Eisenbahnbetrieb entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der benachbarten Flächen sind frühzeitig auf die Beeinflussung hinzuweisen.

3.6 Bergbau

Die Planfläche liegt über dem Eisenerz, Kupfer-, Zink- und Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Reginal I".

3.7 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915.

Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist in zukünftigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig zu beteiligen.

3.8 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Abrissmaßnahmen und Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer Umweltbaubegleitung.

Im Genehmigungsverfahren für die Errichtung baulicher Anlagen sind die ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen.

3.9 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Auf die Bestimmungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) und auf die Notwendigkeit wasserrechtlicher Genehmigungen für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wird hingewiesen.

3.10 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (DIN-Normen, Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, etc.) können im Rathaus der Gemeinde Marienheide, Hauptstraße 20, 51709 Marienheide, im Fachbereich III-61 Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften, auf die u.a. in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen wird, ist das Deutsche Institut für Normung e.V., Berlin. Sie finden jeweils in der beim Inkrafttreten dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Bestandteil des Bebauungsplans ist eine Begründung mit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.