

Textliche Festsetzungen zum B-Plan Nr. 65A – Zur Gau -

1. Festsetzungen zu den Bauflächen und Baugebieten

- 1.1. In den **Gewerbegebieten** und im **Industriegebiet** sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen) Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der im Gewerbegebiet und Industriegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder sie der eigenen betrieblichen Energieversorgung dienen.
- 1.2. Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die **Gewerbegebiete** wie folgt gegliedert:
GE 1, GE 3, GE 4:
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen **I – V**
GE 2:
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen **I – VI**
- 1.3. Ausnahmsweise können im Einzelfall in den mit **GE 1, GE 3 und GE 4** bezeichneten Gebieten Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse **V** zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Betriebe oder Anlagen die Emissionswerte, die der Abstandsklasse **VI** zugrunde liegen, nicht überschreiten.
- 1.4. Ausnahmsweise können im Einzelfall in dem mit **GE 2** bezeichneten Gebiet Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse **VI** zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Betriebe oder Anlagen die Emissionswerte, die der Abstandsklasse zugrunde liegen, nicht überschreiten.
- 1.5. Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das **Industriegebiet** wie folgt gegliedert:
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen **I – IV**. **Alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen siehe Blatt 2 des Bebauungsplanes.**
- 1.6. Gliederung nach § 1 (5) und (9) BauNVO
In den **Gewerbegebieten** und im **Industriegebiet** sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Eroscenter, Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.7. In den gemäß § 22 (4) BauNVO mit a = abweichende Bauweise gekennzeichneten Baugebieten gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.
- 1.8. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im **Industriegebiet** auf **190 m ü. NN** festgelegt.
- 1.9. Gemäß § 9 (4) i.V. mit § 86 BauO NRW sind Werbeanlagen im gesamten Gebiet nur für die ansässigen Betriebe und deren Produkte zulässig. An das Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen im **Industriegebiet** nicht überschreiten. In den **Gewerbegebieten** dürfen an das Gebäude angebrachte Werbeanlagen die Oberkante des Gebäudes (Traufhöhe bzw. Fassade) nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen im Freibereich eine Maximalhöhe von 6m über Gelände nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die nächstliegende im Bebauungsplan angegebene Geländehöhe.

2. Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 31 (1) BauGB und § 1 (4) BauNVO werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 06.05.2008, Bericht-Nr. F 5235-1, folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet folgende Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 festgesetzt:

Gewerbe- / Industriefläche	L _{EK} [dB(A) / m ²]	
	Tag (6:00 bis 22:00h)	Nacht (22:00 bis 6:00h)
GE 1	64	49
GE 2	56	41
GE 3	63	48
GE 4	62	47
GI	65	50

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente LEK die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen gemäß DIN 45691 zu ermitteln.

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Hierzu sind, unter Ansetzung der detaillierten Quelldaten (Lage, Maß und Art der Emissionen), die gegebenen Ausbreitungsparameter, wie Abschirmung durch bestehende oder zu errichtende Gebäude, Geländetopographie etc., Bodendämpfung und gegebenenfalls sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Der geplante Schallschutzwall an der südöstlichen Begrenzung des Plangebietes ist nicht Bestandteil der schalltechnischen Untersuchung.

3. Festsetzungen zur Bepflanzung der Ausgleichsflächen und der mit Anpflanzgeboten belegte Flächen

- 3.1. Auf den gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen auszuführen (siehe S. 32 – 36).
- 3.2. Entlang der im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher entsprechend der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (siehe S. 33) aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Zufahrten, Zuwegungen sowie notwendige Nebenanlagen (keine Stellplätze) auf maximal 1/3 der Fläche zulässig.

4. Zuordnung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB anteilmäßig zugeordnet.

Hinweise

1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 65A - Zur Gau / Eistringhaus - werden die in dessen Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 65 aufgehoben.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.