

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 B - Flurstraße (Nord)

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. Auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campastere*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus patris*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

2. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs.4 BauNVO werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 11. März 2005, Bericht F 5919-1, folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt:

Fläche	IFSP [dB(A)/m²]	
	Tag (06:00 - 22:00)	Nacht (22:00 - 06:00)
GE ₁	55	36
GE ₂	58	39
GE ₃	61	42

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten IFSP für eine Quellhöhe von 1,5 m und allein unter Berücksichtigung der allseitig ungehinderten Schallabstrahlung in den Halbraum, das heißt ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen, die am jeweiligen Immissionsort einzuhaltenden Immissionskontingenten in dB(A) (IK) nach folgender Gleichung zu ermitteln (dabei ist s = Abstand zwischen der Teilflächenmitte und dem Immissionsort in Meter und F = Größe der Teilfläche in Quadratmeter):

$$IK = IFSP + 10 \lg (F / 1m^2) - 10 \lg (2 \pi s^2)$$

Betriebe und Anlagen, die einen nächtlichen Lieferverkehr benötigen und die zur Nachtzeit arbeiten (22.00 - 06.00 Uhr), sind nicht zulässig.

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 Abschirmwirkung durch bestehende oder zu errichtende Gebäude, Geländetopographie etc., Bodendämpfung und gegebenenfalls sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

3. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB sind im Hinblick auf die Altlastenproblematik alle Flächen - abgesehen von der ausgewiesenen Grünfläche und den mit einem Anpflanzgebot versehenen Flächen - vollständig zu versiegeln. Jegliche Versickerung von Niederschlagswasser ist ausgeschlossen. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu begleiten. Sollten im Zuge von Bauvorhaben andere als die bereits bekannten Untergrundverunreinigungen angetroffen werden beziehungsweise Kontaminationen in bislang noch nicht untersuchten Teilen des Plangebietes auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu unterrichten.

4. Auf den gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher aus der unter 1. aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

5. Gemäß § 9 Abs.3 BauGB wird eine maximale Höhe von 150,00 Meter über NN im Baufenster für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) festgelegt, die nicht überschritten werden darf.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs.5, Abs.6 und Abs.9 BauNVO sind in den GE1-, GE2- und GE3-Gebieten Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO sind in den GE1-, GE2- und GE3-Gebieten Betriebe und Anlagen, die zur Nachtzeit arbeiten (22.00 - 06.00 Uhr) arbeiten, nicht zulässig.

3. Gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO sind in den GE1 und GE2-Gebieten alle Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig. Zusätzlich sind die in der Abstandsklasse VII genannten Geruchsemittenten ausgeschlossen: Nr.195 - Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe), Nr.198 - Autolackierereien, Nr.207 - Großwäschereien oder chemische Großreinigungsanlagen, Nr.212 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h).

4. Gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO sind im GE3-Gebiet alle Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig.

5. Gemäß § 16 Abs.2 BauNVO wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,00 Meter über OKFE festgelegt.

6. Gemäß § 22 Abs.4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge über 50 m zulässig sind.