TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB

1 GLIEDERUNG DER GEWERBEGBIETE GEMÄß §1 ABS. 4 NR. 2 BAUNVO

Gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 9 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 unter der laufenden Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste 2007 gehört als Anhang zur Begründung.

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII, die einen Abstand von 100 m und mehr benötigen, unzulässig.
- 1.2 In den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI, die einen Abstand von 200 m und mehr benötigen, unzulässig.
- 1.3 Im Gewerbegebiet GE 7 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V, die einen Abstand von 300 m und mehr benötigen, unzulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten GE 8 und GE 9 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V, die einen Abstand von 400 m und mehr benötigen, unzulässig.

2. AUSNAHMEN VON DER GLIEDERUNG DER GEWERBEGBIETE NACH ABSTANDSLISTE-GEMÄß § 31 ABS. 1 BAUGB

- 2.1 Betriebe und Anlagen, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden, genießen gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO Bestandschutz. Erweiterungen, Änderungen – ausgenommen Nutzungsänderungen - und Erneuerungen sind zulässig wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.
- 2.2 Im Einzelfall können in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklassen – höheres Abstandserfordernis – zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

3. AUSSCHLUSS BESTIMMTER ARTEN BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN GEMÄß §1 ABS. 5 UND 6 IN VERBINDUNG MIT §1 ABS. 9 BAUNVO

- 3.1 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind Betriebe und Anlagen mit Nachtverkehr – 22.00 bis 6.00 Uhr – unzulässig.

3.2 In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

3.3 In den Gewerbegebieten sind Vergnügungstätten unzulässig.

3.4 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe – ausgenommen KFZ-Handel, entlang der Straße „ Am Roten Kreuz “ - mit Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

4. BAUWEISE GEMÄß § 22 ABS. 4 BAUNVO

Im Bebauungsplangebiet ist eine abweichende Bauweise (a) wie folgt zulässig :
Es sind Gebäude mit mehr als 50m Länge bei Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrenzen zulässig.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 ABS.4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT §86 BAUO NW

1. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind Werbeanlagen mit Beleuchtung durch Wechselschaltung und Werbeanlagen mit nicht abgedeckten Lichtquellen unzulässig.

HINWEISE

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit einem Umweltbericht und die Abstandsliste gemäß Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007.
2. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980, dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Colmantstraße 14-16, unmittelbar zu melden.
3. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
4. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 – max. 100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittel- räumdienst zu benachrichtigen.

- 5 Löschwasser als Objektschutz ist von Seiten der Stadtwerke nicht bereitgestellt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß §9 Abs. 6 BAUGB

1. Das Plangebiet liegt gemäß §12 LuftVG im Anflugsektor 24 R, zwischen dem 4.000 m Radius mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 58 m ü. NN und dem 5.000 m Radius des Flughafens mit einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 71 m über NN.
2. Der westliche Teil liegt innerhalb der Lärmschutzzone 2 gemäß Fluglärmsgesetz.
3. Der Planbereich liegt größtenteils innerhalb der Lärmschutzzone C 62 dB(A) des Landesentwicklungsplanes IV, wobei sich der westliche Randbereich innerhalb der Lärmschutzzone B 67 dB(A) befindet.
4. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Ratingen. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzverordnung sind einzuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1 Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
- 2 Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BgBl. S.466).
- 3 Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58).
- 4 Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom