

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
RO 38 „Gewerbepark III“, 1. vereinfachte Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).
- 1.2 Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhanges 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

- 1.3 Im GE sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen in denen gefährliche Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung (12. BImSchV) be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfallverordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichem physikalischen und toxischen Eigenschaften verarbeitet oder gelagert werden sollen.

- 1.4 Die Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

- 1.5 Die gemäß § 8 (3) BauNVO (u.a. Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.6 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfäche
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
 - im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
 - dem Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist und
 - die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe mit 12,50 m als Höchstmaß in Verbindung mit der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

- 2.2 Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe entsprechend des zugehörigen Deckenhöhenplanes.

- 2.3 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie entlang der Rudolf-Diesel-Straße zwischen der Baugrenze und dem Pflanzstreifen zulässig.

- 3.2 Garagen sind mit ihrer Öffnung in einem Mindestabstand von 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

4 Verkehrsflächen
§ 9 (1), Nr. 11 BauGB

In dem Gebiet sind pro Betriebsgrundstück je 50 m angefangene Frontlänge maximal eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 7,50 m zulässig, jedoch pro Betriebsgrundstück mindestens zwei Ein- und Ausfahrten.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine 5m breite Hecke dreizeilig aufzubauen. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der mittigen Pflanzenzeile muss jede 10. Pflanze ein Baum erster Ordnung sein und der folgenden Artenliste entsprechen.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Rot-Buche
Stiel-Eiche
Trauben-Eiche
Winter-Linde

Die zu pflanzende Mindestqualität beträgt H.st. 3 x v. 12-14.

Sträucher

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes sanguineum
Rosa canina
Salix caprea
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Europäisches Pfaffenhütchen
Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Rote Johannisbeere
Hunds-Rose
Sal-Weide
Korb-Weide
Schwarzer Holunder
Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 x v. 60/100 festgesetzt.

- 5.2 Zum Schutz vor Wildverbiss ist innerhalb der Maßnahmenfläche eine Einfriedung mit einem begrünten gitterartigen Zaun (max. 2 m) zulässig. Als Begrünung sind folgende einheimische Kletterpflanzen zulässig:

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera caprifolium

Gemeine Waldrebe
Efeu
Echtes Geißblatt, Jägerliebhaber

Die Mindestqualität der Pflanzen ist mit Tb., 40-60, gestäbt, festgesetzt.

6 Pflanzgebot
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind auf den mit Planzeichen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die Einzelbäume entsprechend ihres festgesetzten Standort es aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume

Acer platanoides `Cleveland`
Acer platanoides `Columnare`
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Fraxinus excelsior `Geessink`
Quercus petraea
Quercus robur `Fastigiata`
Quercus cerris
Sorbus aria
Sorbus intermedia
Tilia cordata

Spitz-Ahorn `Cleveland`
Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Hainbuche (nur Hochstamm)
Esche
Esche `Geessink`
Trauben-Eiche
Säulenförmige Stiel-Eiche
Zerr-Eiche
Mehlbeere
Schwedische Mehlbeere
Winter-Linde

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: STU 18-20cm Sol., 3 x v mit Drahtballen.

Ansonsten sind die Flächen durch Rasensaat oder Bodendecker zu begrünen. Die Bereiche der Zufahrten sind hiervon ausgeschlossen.

7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX}nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) nach DIN 45691

Teilfläche	L _{EX} , tags in dB(A)	L _{EX} , nachts in dB(A)
Bebauungsplan RO 38 „Gewerbepark III“		
TF 1 – 3	62	47

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_A der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A (Winkel 200° bis 310°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547520, 5656158) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX}nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente L_{EX,zus}

Zusatzkontingente tags und nachts in dB nach DIN 45691

Richtungssektor	Zusatzkontingente L _{EX,zus} in dB Tag und Nacht
A (Winkel 200° bis 70°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547520, 5656158)	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Richtungssektoren A und B die jeweiligen Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind. Bei „seltene Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.

Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

1 Bodenbelastung durch Kampfmittel

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Es wird empfohlen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) Probebohrungen zu erstellen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren), die mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden aus Widerstand gestossen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

2 Mutterboden

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung 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 1973L zu beachten.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten: Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

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

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wassermengen der Gewerbegrundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen werden dem vorhandenen RRB Gewerbepark zugeleitet.

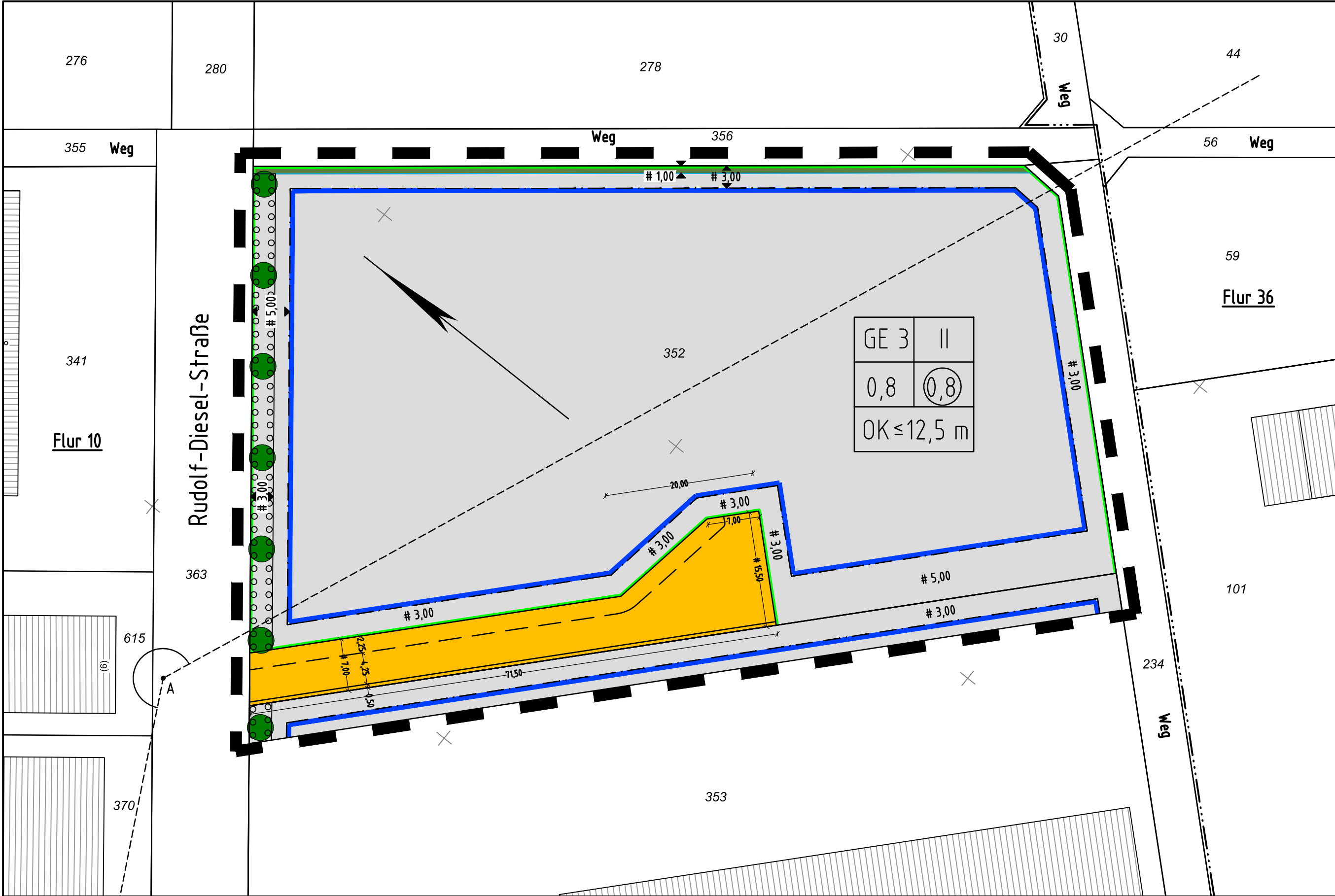
4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlelntagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Der Erftverband gibt für das Plangebiet einen derzeitigen Grundwasserstand von ca. 50,00 m ü. NNH an. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg auf max. 66,00 m ü. NNH zu erwarten. Das natürliche Gelände liegt bei mindestens 71,95 m ü. NNH.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

5 Höhenentwicklung der Gebäude

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 301054, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.



6 Sonstige Darstellungen

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Hecken und/ oder gitterartige Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Haupteinfriedungsstraße einhalten.

Sofern mindestens 50 % der Grundstücksfläche als offene Lagerfläche o.ä. genutzt werden soll, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) das Grundstück mit einer 2,00 m hohen Hecke einzugrünen.

Für die Heckenbepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, wie z. B. Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Weißdorn und Holunder. Sogenannte „Lebensbäume“ sind nicht zulässig.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem einzelnen Gewerbebetrieb bzw. auf dem Grundstück, hinter der Einfriedung, zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Grundstückszufahrt bzw. dem Zugang. Diese Anlagen dürfen die Größe von 1,00 m² nicht überschreiten. Die Höhe einschließlich der Tragkonstruktion darf max. 3,00 m betragen.

Werbeanlagen selbst dürfen maximal 4,0 m hoch und 3,0 m breit sein. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbefahne zulässig.

Werbeanlagen auf baulichen Anlagen (z. B. Dächern) sind nicht zulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831).

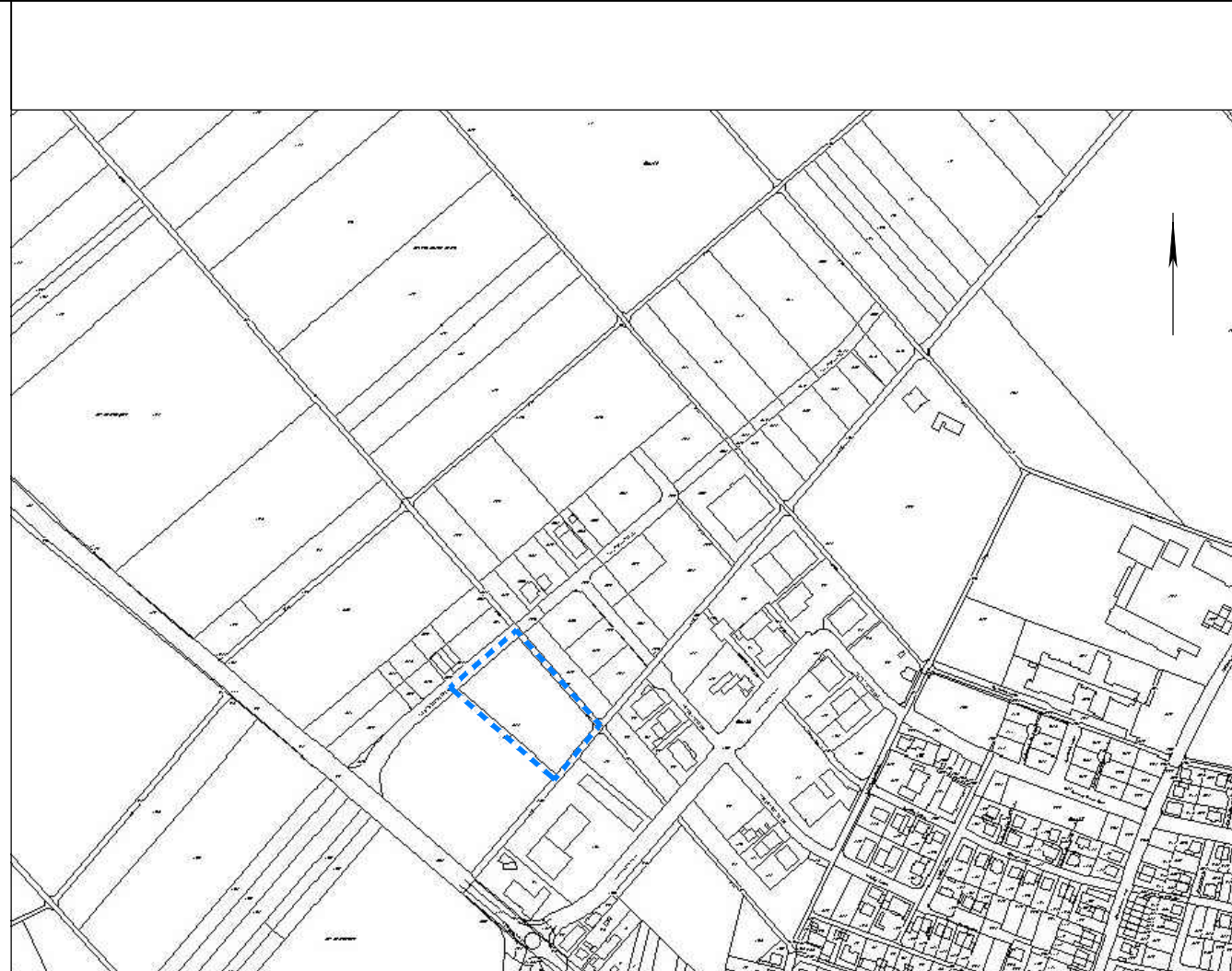
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510).

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 15.12.2016 (GV NRW 2016 S. 1162) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 270), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15. November 2016 (GV NRW S. 966) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Übersicht – Ausschnitt (ohne Maßstab)



PLANMESSGRUNDLAGE Die vorliegende Planzeichnung wurde erstellt auf der Grundlage der amtlichen Katasterunterlagen und ist daher verbindlich. Die Planzeichen sind nach dem Planzeichenverzeichnis des BImSchV. Der Inhalt der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Der Inhalt der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	1. ENTWURF Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	2. AUFSCHLÜSSEL Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	3. BESCHLUSS ÜBER DIE FRÄNZTZE Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	4. FRÄNZTZE Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.
5. BESCHLUSS ÜBER DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	6. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	7. BESCHLUSS Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	8. AUSFERTIGUNG Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.	9. BEKANNTMACHUNG Der Entwurf der Planzeichnung ist die Darstellung des geplanten Vorhabens. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe. Die Darstellung ist nicht verbindlich. Die Darstellung ist nur eine Orientierungshilfe.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
GH max. 12,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze (lt 22 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
Anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

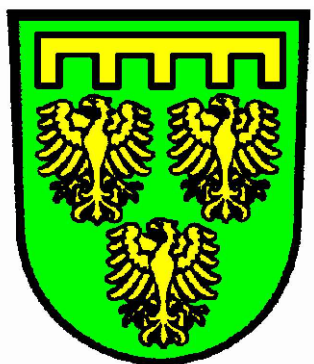
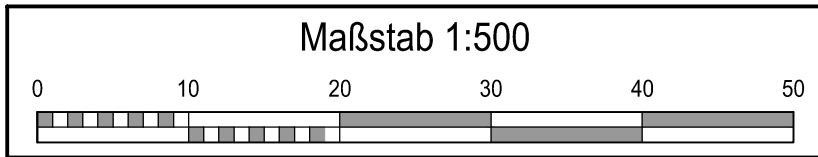
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
öffentliche Grünfläche
Richtungssektor (siehe textliche Festsetzungen)

Zeichen der Katastergrundlage

Haupt- und Nebengebäude

WICHTIGE HINWEISE:

Die im Plan dargestellte Nordrichtung bezieht sich auf das ETRS89/UTM-Koordinatensystem. Der Übergang von Gaus-Krüger zu ETRS89/UTM beträgt Minus 3 Grad. Der Bezugspunkt der Richtungssektoren A u. B wurden nach ETRS89/ UTM transformiert (32337132,84 / 5656684,51)



Gemeinde
Rommerskirchen

Bebauungsplan Nr. RO 38 "Gewerbepark III"
1. vereinfachte Änderung

Gemarkung:
Flur:
Maßstab:

Rommerskirchen
10
1:500

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Hans-Peter Karstadt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Adenauerallee 31
53332 Bornheim

Telefon: 0 22 22 / 6 03 34
Telefax: 0 22 22 / 50 41

Planstand vom 24.Oktober 2019

Email: info@karstadt-vermessung.de
Internet: www.karstadt-vermessung.de