

Textliche Festsetzungen RO 40 „Gewerbepark IV“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 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 In Anwendung des § 1 (4) BauNVO ist festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes ausschließlich die nachfolgend aufgelisteten Anlagen und Betriebsarten der Abstandsliste zum Abstandserlass - Fassung 2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zulässig sind:

Abstandsklasse VI	lfd. Nr. 181 bis 197	u.a. Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holzbearbeitung, Lackierereien, Lebensmittelherstellung, Autobusbetriebe und Schüttgutanlagen bei Getreideannahmestellen
Abstandsklasse VII	lfd. Nr. 200 bis 221	alle Anlagen und Betriebe der Klasse VII ohne Bearbeitung von Asbestzeugnissen, Strahlen von Metallen und Verwertung von Kraftfahrzeugen

Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse V (300 m) lfd. Nr. 159 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sowie Anlagen und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 - 8804.25.1 - v. 06.06.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Im GE sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen II (500 m) bis IV (1500 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: 18. Oktober 2005) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ (SFK-Störfall-Kommission, TAA-Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit), in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-VO be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwellen in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten, ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichen physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder 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 Verkaufsfläche
- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
 - im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
 - dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig 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 Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe entsprechend des beigefügten Deckenhöhenplanes.
- 2.3 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine, Silos und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
- 2.4 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf im Bereich des **GE¹** durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Silos) oder im begründeten Einzelfall bei zwingend betrieblichen Erfordernissen auch durch Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu 25 % der Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 32 m (Bezugspunkt wie unter Ziffer 2.2) überschritten werden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

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

- 3.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

In dem **GE¹**-Gebiet ist eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 12,00 m zulässig.

In dem **GE²**-Gebiet sind pro Betriebsgrundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten, an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von insgesamt max. 7,50 m zulässig.

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	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

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

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes sanguineum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Mindestqualität ist mit Str. 2 xv. 60/100 festgesetzt.

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

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber

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

6 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_{EK} 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	$L_{EK, \text{ tags}}$ in dB(A)	$L_{EK, \text{ nachts}}$ in dB(A)
GE¹	67	52
GE²	60	45

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r 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 den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor A (Winkel 215° bis 95°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547800, 5656500) erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ zus}}$:

Zusatzkontingente tags und nachts in dB nach DIN 45691

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, \text{ zus}}$ in dB Tag und Nacht
A (Winkel 215° bis 95°, ausgehend vom Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547800, 5656500)	8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei im Richtungssektor A die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.

7 Pflanzgebot

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücksflächen des **GE¹** mit Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können um bis zu 3 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen, wenn derselbe Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

Einzelbäume

Acer platanoides `Cleveland`
Acer platanoides `Columnare`

Spitz-Ahorn `Cleveland`
Säulenförmiger Spitz-Ahorn

Carpinus betulus	Hainbuche (nur Hochstamm)
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus excelsior `Geessink`	Esche `Geessink`
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur `Fastigiata`	Säulenförmige Stiel-Eiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Die Mindestqualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: StU 18-20cm Sol., 3 xv mit Drahtballen.

Hinweise gemäß § 9 (6) BauGB

1 Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 und 16 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

2 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.

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wassermengen der Gewerbegrundstücke **GE²** sowie der öffentlichen Straßenflächen werden dem vorhandenen RRB Gewerbepark zugeleitet. Dabei wird die Ableitungsmenge zum Gillbach von 36 l/s nicht verändert.

Für das Regenwasser des Gewerbegrundstückes **GE¹** ist ein separates RRB geplant. Hier ist im Entwässerungskonzept eine maximale Einleitmenge von 25 l/s in den Kanal vorgesehen. Das RRB ist auf dem als private Grünfläche dargestellten Areal vorgesehen.

4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Das LANUV gibt für das Plangebiet einen höchsten Grundwasserstand von max. 62,00 m ü. NN an. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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.

Sofern innerhalb des **GE²**-Gebietes 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.

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 maximal 3,00 m betragen.

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

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