Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- 0,8 – Grundflächenzahl
- (0,8) – Geschoßflächenzahl
- OK=12,5 m – Oberkante (als Höchstmaß)
- GH max. 12,50 m – maximal zulässige Gebäudehöhe

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

- Baugrenze (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- W – Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Pflanzen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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)
- Begrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
- A / B – Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Richtungssektor (siehe textliche Festsetzungen)
- Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen
- RRB – Private Grünfläche Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Zeichen der Katastergrundlage

- Haupt- und Nebengebäude

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 44 „Gewerbepark V"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Gewerbegebiet I (GI, GE2 und GE3) (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhanges 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz– V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

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

1.1.2 Im GI sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz bilden oder Teil eines Betriebsbereiches wären, und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I (200 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 November 2010) der KAS (Kommission für Anlagensicherheit) zuzuordnen sind, unzulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der in den Anlagen vorhandenen Stoffe den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten (GE 1–3) Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz bilden oder Teil eines Betriebsbereiches wären der Abstandsklasse I zugelassen werden, wenn in dem Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass sonstige Gefahren gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG und Auswirkungen durch schwere Unfälle in Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die benachbarten Schutzgüter nicht entstehen.

1.1.3 Die Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.4 Die gemäß § 8 (3) BauNVO (u.a. Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausgenommen davon sind die in GE 3 RRO 35 zulässigen Betriebsleiterwohnungen.

1.1.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Gewerbe, Handwerks- oder Großhandelsbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
- den Hauptbetrieb flächenmäßig untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

1.2 Industriegebiete (GI) (§ 9 BauNVO)

1.2.1 In GI sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz– V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

In GI sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV, welche mit einem (+) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

1.2.2 In den Industriegebiet (GI) sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz bilden oder Teil eines Betriebsbereiches wären, und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II (=200 m) bis IV (=500 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" (Stand November 2010) der KAS (Kommission für Anlagensicherheit) zuzuordnen sind, unzulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der in den Anlagen vorhandenen Stoffe den oben genannten Abstandsklassen zuzuordnen sind.

1.2.3 Die Nutzungen nach § 9 (2) Nr. 2 BauNVO (Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 Die gemäß § 9 (3) BauNVO (u.a. Betriebsleiterwohnungen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.5 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Gewerbe, Handwerks- oder Großhandelsbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- den Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
- den 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 von 12,50 m bzw. 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, aussonsten 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 zwischen der Baugrenze und dem Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen zulässig.
In GE 3 sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zusätzlich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie 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 Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 7,50 m zulässig, jedoch pro Betriebsgrundstück mindestens zwei Zufahrten.

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 ist bezogen auf Hst. 3 xv. 12-14.

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus befulus	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 vimnalis	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 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, 4/6-60, gestäbt, festgesetzt.

6 Pflanzgebot § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Im GI, GE1 und GE2 sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen auf den mit Planzeichen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" die Einzelbäume entsprechend ihres festgesetzten Standortes aus der nachfolgenden Artenliste auszuwählen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Zwischenräume der Flächen sind durch Rasenmahd oder Bodendecker zu begrünen. Die Bereiche der Zufahrten sind hiervon ausgeschlossen.

Im GE3 sind die Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Planzeichen festgesetzte Einzelbäume 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. Die Bereiche der Zufahrten sind hiervon ausgeschlossen.

Einzelbäume

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitz-Ahorn
Carpinus befulus	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.

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 LEK 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	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
Bebauungsplan RO 44 „Gewerbepark V"		
TF 1 + TF 2 (GI)	64	49
GE1 (vorher TF 1 im B-Plan RO 38)	62	47
GE2 (vorher TF 2 im B-Plan RO 38)	62	47
GE3 (vorher TF 1 im B-Plan RO 31)	65	50

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr 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 (200° bis 310°) und B (310° bis 70°) ausgehend von Bezugspunkt Gauß-Krüger 2547520, 5656158 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente LEK,zus :

Zusatzkontingente LEK, zus tags und nachts in dB nach DIN 45691

Teilflächen	Richtungssektor (ausgehend von Gauß-Krüger 2547520, 5656158)		Zusatzkontingente LEK, zus. tags und nachts in dB
TF 1 + TF 2 (GI)	A:	200° bis 310°	3
	B:	310° bis 70°	9
GE1 (vorher TF 1 im B-Plan RO 38)	A:	200° bis 310°	10
	B:	310° bis 70°	10
GE2 (vorher TF 2 im B-Plan RO 38)	A:	200° bis 310°	10
	B:	310° bis 70°	10
GE3 (vorher TF 1 im B-Plan RO 31)	A:	200° bis 310°	0
	B:	310° bis 70°	0

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 „seltenen Ereignissen" im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse".

8 Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen § 9 (2) BauGB

Innerhalb der Umgrenzung der archäologischen Grabungsflächen sind die hier planungsrechtlich festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen bis zum Abschluss der bodenarchäologischen Untersuchungen unzulässig. Maßgebend ist die schriftliche Freigabe der untersuchten Flächen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, die auch für Teilbereiche erfolgen kann, bzw. die schriftliche Mitteilung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege, wann die archäologischen Untersuchungen abgeschlossen sein werden.
Anschließend gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

II 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 (10 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 Artenschutz

In dem Gutachten des Planungsbüros Selzner, Neuss sind zum Schutz artenschutzrechtlich relevanter Arten Maßnahmen zusammen gestellt worden. Hier gelten insbesondere folgende:

- Notwendige Gehölzfällungen bzw. Baufeldfreimachungen sind zum Schutz der artenschutzrechtlich relevanten Feldvögel – außerhalb der Brutzeit – im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich sein, ist eine entsprechende Erhebung auf planungsrelevante Brutvorkommen, vor dem Eingriff durchzuführen.
- Im Plangebiet sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung für Insekten zu empfehlen.
- Es wird auf die Notwendigkeit der Beachtung artenschutzrelevanter Belange auf Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigung im Bebauungsplan hingewiesen.

Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderen verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

3 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 Vernichtung 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 19731, 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:
- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln.
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

4 Erdbebenzone

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T (Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten" zugrunde zu legen.

(Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

5 Ingenieurgeologie

Es werden dringend projektbezogene Baugrunduntersuchungen für die einzelnen Baugrundstücke empfohlen. Diese gehen zu Lasten der Bauherren.

6 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone zur B 59

Im Bereich der Bundesstraße 59, sind gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, in einem Abstand von 20 m Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 FStrG) Hochbauten jeder Art, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, nicht zulässig. Weiterführende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemessen in einem Abstand von 40 m (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. FStrG) von äußeren befestigten Fahrbahnrand, bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesbaubehörde (Straßen NRW).

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung durch die oberste Landesbaubehörde (§ 9 Abs. 6 FStrG).

7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wasserrechten der Gewerbegrundstücke sowie der öffentlichen Straßenflächen werden dem geplanten bzw. dem vorhandenen RRB Gewerbepark zugeleitet.

8 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Der Erftverband gibt für den Bereich des Gewerbegebietes einen derzeitigen Grundwasserstand von ca. 50,00 m ü. NHN an. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg auf max. 66,00 m ü. NN zu erwarten. Das natürliche Gelände liegt bei mindestens 73,35 m ü. NHN.

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

9 Höhenentwicklung der Gebäude

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

10 Sonstige Darstellungen

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

11 Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind bei der Gemeinde Rommerskirchen, Amt für Grundstücksmanagement, Dienstleistungszentrum, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 111, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

III 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. Entlang der Straßenbegrenzungslinie von Erschließungsstraße müssen die Einfriedungen einen Mindestabstand von 3,00 m einhalten. Ausgenommen von dieser Mindestabstandsregel sind die Grundstücke von GE3.

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.

Werbeanlagen 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.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Grundstücksgrenzen 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. Je Zufahrt ist nur eine Werbeanlage an der Einfriedung zulässig.

IV Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts".

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23. 09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

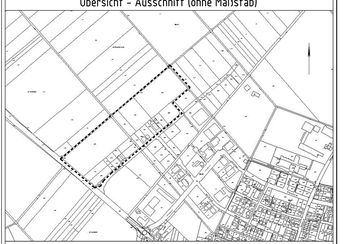
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(GO NW) i.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Übersicht – Ausschnitt (ohne Maßstab)



GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan Nr. RO 44 "Gewerbepark V"

Gemarkung : Rommerskirchen
Flur : 10
Maßstab: 1:1000

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

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

Planstand vom 01.Juli 2014

Maßstab 1:1000

0 20 40 60 80 100

Stand der Kartengrundlage: Juni 2013

WICHTIGE HINWEISE:

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

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf der Grundlage der amtlichen Katasternachweisen und Feldvergleich. Der Stand der Angaben besteht sich auf den Katasterstand vom 26.06.2013.
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit den Katasterzwecken überein.

Bornheim, den .....

(Dipl.V.-P. Karstadt)

Die grundrißliche Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Bornheim, den .....

(Dipl.V.-P. Karstadt)

1. Entwurf	2. Aufstellungsbeschluss	3. Frühzeitige Beteiligung der Bürger	4. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden
Der Entwurf des Bebauungsplanes RO 44 "Gewerbepark V" wurde vom Amt für Grundstücksmanagement der Gemeinde Rommerskirchen gefertigt.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes RO 44 "Gewerbepark V" wurde gem. § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung am 23.09.2004 in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 23.05.2013 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht.	Aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 23.05.2013 ist nach amtlicher Bekanntmachung am 05.06.2013 der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung in der Zeit vom 06.06.2013 bis einschließlich 08.07.2013 zu jedermann Einsicht aus.	Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.06.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Rommerskirchen, den ..... i.A. (Friedrich)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)

5. Beschluss über die öffentliche Auslegung	6. Öffentliche Auslegung	7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	8. Ergänzende öffentliche Auslegung	9. Ergänzende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden	10. Beschluss	11. Ausfertigung	12. Bekanntmachung
Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 27.03.2014 den Beschluss über die öffentliche Auslegung dieses Planes nebst Begründung gem. des § 3 Abs. 2 gefasst.	Dieser Plan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2014 in der Zeit vom 10.04.2014 bis einschließlich 13.05.2014 gem. der § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegen.	Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.04.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser Plan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.2014 in der Zeit vom 23.05.2014 bis einschließlich 20.06.2014 gem. der § 3 Abs. 2 BauGB als Entwurf öffentlich ausgelegen.	Den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.05.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Dieser Plan ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (2) Nw Ges Gut der Gemeinde Rommerskirchen am 26.06.2014 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.	Die Bekanntmachung des Beschlusses über die Satzung sowie des Orts der Auslegung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____2014 erfolgt
Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)	Rommerskirchen, den ..... (Der Bürgermeister)