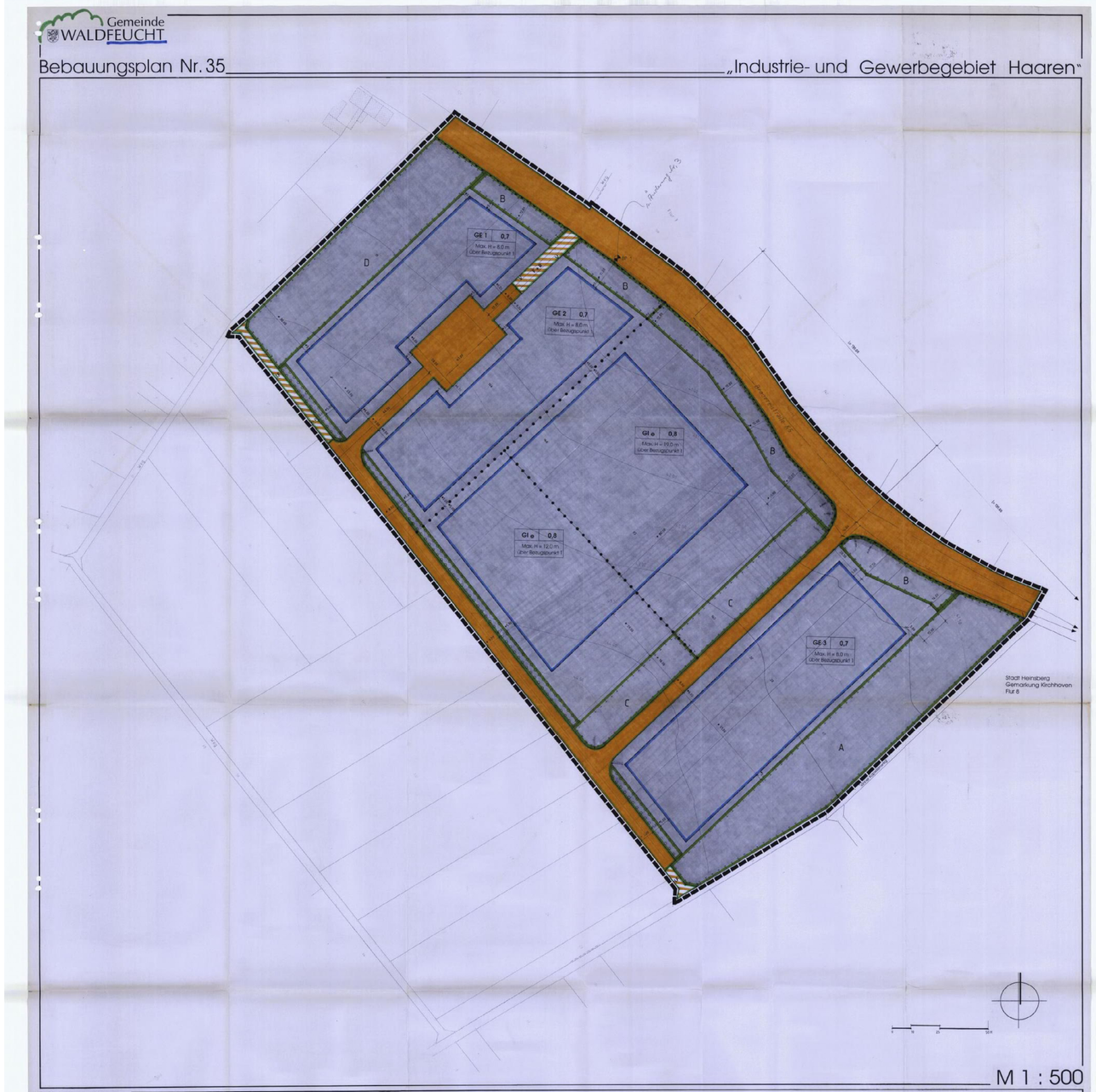
Gemeinde WALDFEUCHT

# Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren"




M 1 : 500

## Zeichenerklärung

Es wird hiermit bestätigt, daß die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 entsprechen und die Festpunkte der Lagebezeichnung richtig dargestellt sind.

Heinsberg, den 23.01.1996

Dr. Paul G. Jansen
Stadt und Regionalplanung
Sachverst. Nr. 115, 0-5060 Köln

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

Schluß- und Bestätigung der Bebauungsplanunterlagen durch Stadt und Regierungsbezirk (§ 2 Abs. 6 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 11.07.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluß über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 21.07.1995 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.08. bis 29.09.1995 einschließlich statt.

Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 28.08.1995 einschließlich statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.08.1995.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 14.12.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausbeschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.12.1995 stattgefunden vom 18.12.1995 einschließlich bis 19.01.1996 einschließlich.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.12.1995 stattgefunden vom 18.12.1995 einschließlich bis 19.01.1996 einschließlich.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 14.12.1995 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 und 2 der Gemeindesatzung 1996 die Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

Waldfeucht, den 02.05.1996

Waldfeucht, den 02.05.1996

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Waldfeucht, den

Köln, den 16.04.1996

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB angezeigt worden mit Verfügung vom 16.04.1996 Az.: 35.2.11/1 und ist gemäß § 12 BauGB am 02.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Regierungspräsident
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens für diesen Bebauungsplan ist durch Verfügung vom 16.04.1996 angezeigt, geprüft durch, und gemäß § 12 BauGB am 02.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Regierungspräsident
Im Auftrag

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, und 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird das Industriegebiet wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt: Nicht zugelassen sind die in den Bebauungsplan mit GE e gekennzeichneten Betrieben nach der Abstandsliste 1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Ministerin für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Ministerin für Bauen und Wohnen sowie Ministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 23.03.1994 MBl. NW. 6. Mai 1994, S. 604, Anhang 1 in der Fassung des Durchführungserlasses vom 22.09.1994 MBl.NW. S. 1208 ff.) mit Ausnahme der in den Abstandsklassen V und VI mit (*) gekennzeichneten Anlagen nach der Abstandsliste. Ausnahmsweise können die ausgeschlossenen Betriebsarten dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch einen besonders leistungsfähigen Stand der Technik gewährleistet die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung in umweltverträglicher Weise weiter existiert.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind in dem mit GE 2 bezeichneten Gebiet nur solche Betriebs-, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (Definition: Betriebsteile und Anlagen, die selbständig und unabhängig durch baulichen Ausdehnung (z.B. Werk-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Turbinenöffnungen) und Stellung eines Hüllenverlaufes der baulichen Anlagen gegenüber der Welt, die die nächstgelegene Bebauung nicht wesentlich stören, sind einschließlich zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird das GE 2 wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt: Nicht zugelassen sind die in der Abstandsliste 1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Ministerin für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Ministerin für Bauen und Wohnen sowie Ministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 23.03.1994 MBl.NW. 6. Mai 1994, S. 604, Anhang 1 in der Fassung des Durchführungserlasses vom 22.09.1994 MBl.NW. S. 1208 ff.) mit Ausnahme der in den Abstandsklassen V und VI mit (*) gekennzeichneten Anlagen nach der Abstandsliste. Ausnahmsweise können die ausgeschlossenen Betriebsarten dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch einen besonders leistungsfähigen Stand der Technik gewährleistet die Schutzwürdigkeit der Wohnbebauung in umweltverträglicher Weise weiter existiert.

- Nahrungsmittel-, Getränke-, Tabakwaren (WB 60-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-16)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 67)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bürstenbinder und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 219) sowie Bekleidungsnähereien (WB 238 pro 249)
- Porzellan, Fertigteilen und glasfaserverstärkte Gerüste (WB 27)
- Feinmechanische Geräte für den Haushalt (WB 351, 355) einschließlich Büromaschinen (WB 3550, 3552, 3557)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Kraftfahrzeuge, Bahn-, Kork-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Teilen, Atzmaschinen & Haushaltsgeräte (WB 66)
- Holz- und Korkgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 68-67)
- Sportartikel und Handelswaren, Bastelkurse (WB 933, 935-939)
- Wäsche, Mehej, Fahrräder (WB 7802, 7805, 7809)
- Nahrungsmittel (WB 810)
- Gebrauchtwaren- Basar LAW.

* MBl. = Ministerialblatt für die Verwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 1970, Herausgeber vom Staatssekretariat Wiederbeck

Eine Ergänzung der zulässige Sortiments durch einzelne Randsortimente oder Warenarten der einzelnen Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Anlagebetreiber nachweist, daß von dem eigenen Sortiment keine schädliche Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist oder der Verkauf dort Kunde erfolgt, soweit er der Verwaltung der in dem Gewerbe- und Industriegebiet Arbeiten dient dient.

1.4 In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 und § 9 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Flächen ist bei dem Bezugspunkt 1 festgelegt. Bei Überschreitung der Flächen ist eine Ausnahme nicht möglich.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**Höhenlage baulicher Anlagen, Ausnahmeregelung**

Die Oberkante Traufe/Attikaabschluß der in GI e, und GE-Gebieten zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal um die in dem Bebauungsplan angegebene Höhe über dem Bezugspunkt liegen. Bei Überkante Traufe/Attikaabschluß gilt der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Ausnahmen von den Höhenbestimmungen gelten nur für Schornsteine, Dampfmasten, Antennen und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und energetischen Dachaufbauten, deren Errichtung auf den bestehenden Innenhalb des festgesetzten Rahmen zulässig nach möglich ist.

**3. Ausgleicher und Ersatzmaßnahmen**

**3.1 Ausnahmegenehmigung**

Gemäß § 9a Abs. 1 (Ökokonto) werden die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ansprechbar der festgesetzten Maßnahmen den als industrie- und gewerbegebiet festgesetzten Flächen zugeordnet, sogenannten die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen.

**3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Fläche C) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die Anlegung des Weg an der Gewässerrandstreifenparzelle bis zu einer Breite von 3m zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB festgesetzten Flächen A-C) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur sind Landschaft haftet eine Anpflanzung mit standortgerechten Laubbäumen der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststamm messung von 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten.

Arten: Tilia cordata — Winterlinde
Fraxinus excelsior — Esche
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche

Bei ausdrücklich ästhetisch- heimischer Begrünung:
Carpinus betulus — Hainbuche

Die erforderlichen Baumschieben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

**3.3 Begrünung gewerblich nicht genutzter Flächen**

Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden und anfolgendenfreien Festsetzungen nicht unterliegen, sind externe Wiesen anzulegen und zu unterhalten. Aus sind entsprechend RSM 7.6, Landschaftsrasen mit Kräutern.

**3.4 Begrünung von Flachdächern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 A Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von Flach- bzw/geneigten Dächern (Flachdächer, Dachneigung bis 15°) und Dächern mit Dachneigung von mehr als 15° (Steildächer) mindestens ein Drittel der Dachfläche mit Sedum-Kräuter-Gras-Mischung zu begrünen.

**3.5 Begrünung von Pkw-Stellplätzen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 A Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen für Private, Besucher oder Besucher je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens ein standortgerechter und standortgemäßer Laubbaum der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten.

Arten: Tilia cordata — Winterlinde
Fraxinus excelsior — Esche
Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche

**3.6 Regenwasserversickerung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz v. NRW festgesetzt, daß Niederschlagswasser, die auf Holz- und Pflasterflächen anfallen, in die jeweiligen Mulden zur Versickerung. Dachflächenwasser in die unbebauten begrünten Versickerungsmulden einzuleiten sind. Diese Flächen sind besonders gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen (vgl. Ziffer 3.2). Es werden ca. 1.920 qm Mulde-Flächen in Flächte A und in den Flächen A und B 1.500 m² bzw. 2.000 m² Muldenfläche benötigt. Die auf den öffentlichen Straßenflächen anfallenden Niederschlagswasser sind in den Mischwasserkanal einzuleiten.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird eintlang der K 5 innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein 5 m breiter Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

**6. Hinweise**

Die genaue Verteilung der Eleminderungsstrecken der Gewässerrandschutzgrundstelle in die K 5 ist aus Anlage 4 der bergeligen Regelerung zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen:
Rechtsgrundlagen: BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 07.07.1989 (GV NW S. 384)
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1969 (GV NW 1969 S. 706)
Gesetz über forstrechtliche und landschaftspflegerische Ausgleichsabgabe (Ökokonto) vom 18.03.1980 (GV NW S. 232)
Gesetz zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 19.03.1980 (GV NW S. 685)

Rechtsgrundlagen:
Die Rechtsgrundlagen gelten immer in der derzeit gültigen Fassung und einschließlich aller ergänzenden Verordnungen.

AKTENZEICHEN

STAND
23.11.1995

Gemeinde WALDFEUCHT

Bebauungsplan Nr. 35 Original

„Industrie- und Gewerbegebiet Haaren"

Gemarkung Haaren, Flur 30

Übersichtsplan M : 10.000

PDF wurde mit FinePrint pdfFactory-Prüfversion erstellt. http://www.context-gmbh.de