

Gemeinde Waldfeucht, Bebauungsplan Nr. 35 "Industrie- und Gewerbegebiet Haaren"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO wird das Industriegebiet wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt: Nicht zugelassen sind die in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführten Betriebsarten nach der Abstandsliste 1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) vom 21. März 1990, MBl. NW, 8. Mai 1990, S. 504; Anhang 1 in der Fassung des Gemeinsamen Runderlasses vom 22.09.1994 MBl.NW S. 1339 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 fortschrittlichen Stand der Technik gleichwohl die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind in dem mit GE 1 bezeichneten Gebiet nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch Immissionen die nächstgelegene Bebauung nicht wesentlich stören. Betriebe, Betriebsteile und Anlagen, bei denen insbesondere durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktion) und Stellung sowie Höhenentwicklung der baulichen Anlagen gewährleistet ist, daß sie die nächstgelegene Bebauung nicht wesentlich stören, sind ebenfalls zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO wird das GE 2 wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt: Nicht zugelassen sind die in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführten Betriebsarten nach der Abstandsliste 1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß) vom 21. März 1990, MBl. NW, 8. Mai 1990, S. 504; Anhang 1 in der Fassung des Gemeinsamen Runderlasses vom 22.09.1994 MBl.NW S. 1339 ff.). Ausnahmsweise können die ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklasse VI

dann zugelassen werden wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik gleichwohl die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.

1.4 Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke
- Spielhallen
- Diskotheken
- Land- und Gartenbau
- Tierzucht
- Schrottplätze/Autoverwertung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)¹ der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)

Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)

Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)

Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218) sowie Berufsbekleidung (WB 239 und 249)

Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)

Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3939, 3932, 3937)

Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)

¹ WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden.

Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)

Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)

Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)

Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)

Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-659)

Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803, 7805, 7809)

Nähmaschinen (WB 819)

Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 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 über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der in dem Gewerbe- und Industriegebiet Arbeitenden dient.

- 1.5 In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hierbei ist bei dem Bauantrag der Nachweis zu führen, daß durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von einem Immissionsrichtwert "Außen" von 70 dB(A) auszugehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage baulicher Anlagen, Ausnahmeregelung

Die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der in Gl_E- und GE-Gebieten zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal um die in dem Bebauungsplan angegebene Höhe über dem Bezugspunkt liegen. Als Oberkante Traufe/Attika/Brüstung gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1 Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG werden die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" einschließlich der festgesetzten Maßnahmen den als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zugeordnet, ausgenommen 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 Anbindung des Gl_E an die Gewerbeerschließungsstraße bis zu einer Breite von 30 m zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen A-D für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen nicht eingezäunt werden. Die Schaffung von Sichtdreiecken in dieser Fläche ist zulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind die notwendigen Anlagen zur Regenwasserversickerung zulässig (vgl. Ziffer 4).

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf diesen nichtüberbaubaren GI- und GE-Grundstücksflächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß die Gemeinde Waldfeucht diese Flächen anlegen und dauerhaft unterhalten darf.

3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entlang der südwestlichen Erschließungsstraße ist eine mindestens 5 m breite zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m, die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60-100 (alternativ leichte Sträucher 1 x v.o.B. 1m-1,2 m) wahlweise der nachfolgend aufgeführten Arten:

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Innerhalb des GE 3 ist in den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite generell zulässig.

3.4 Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen für Inhaber, Bedienstete oder Besucher je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbaum der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten.

Arten:	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Bei zusätzlicher seitlicher, heckenartiger Begrünung:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
-------------------------	-----------

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

3.5 Begrünung gewerblich nicht genutzter Flächen

Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden und entgegenstehenden Festsetzungen nicht unterliegen, sind extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten, Aussaat entsprechend RSM 7A, Landschaftsrasen (mit Kräutern).

4. Regenwasserversickerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz n.F. wird festgesetzt, daß Niederschlagswasser, die auf Hof- und Parkflächen anfallen, in die zentralen Mulden zur Versickerung, Dachflächenwasser in die unterirdisch liegenden Versickerungsrigolen einzuleiten sind. Diese Flächen sind Bestandteil der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen (vgl. Ziffer 3.2). Es werden ca. 1 600 lfd. Meter Rigolen in Fläche A und in den Flächen A und D 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 entlang 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 Vermaßung des Einmündungsbereiches der Gewerbeerschließungsstraße in die K 5 ist aus Anlage 4 der beigefügten Begründung zu entnehmen.