

## **Gemeinde Waldfeucht, Bebauungsplan Nr. 37 "Gewerbegebiet Haaren"**

**(Entwurf)**

### **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 1998 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) vom 2. April 1998, MBl. NW, 2. Juli 1998, S. 744), 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, mit Ausnahme der in der Abstandsklasse VI mit (\*) gekennzeichneten Anlagen nach der Abstandsliste 1998 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) vom 2. April 1998, MBl. NW, 2.

Juli 1998, S. 744). 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 BauNVO Nutzungen, die nach § 13 BauNVO allgemein zulässig wären, nicht zulässig. Desweiteren 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)<sup>1</sup> 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)

---

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

- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- 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 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen für bestimmte Personengruppen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **Höhenlage baulicher Anlagen, Ausnahmeregelung**

Die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der in Gl<sub>e</sub>- und GE-Gebieten zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN 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. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bauteile dürfen im Einzelnen ein Volumen vom 100 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

## **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. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 werden einvernehmlich zwischen der Gemeinde Waldfeucht und der Unteren Landschaftsbehörde Kompensationsflächen festgelegt und dem Gewerbegebiet zugeordnet.

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

#### **3.2.1 Flächen A und B**

Die festgesetzte Fläche A (entlang Ortsteil Haas) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist als Obstwiese zu

gestalten. Die Randbepflanzung der Obstwiese ist als aufgelockerte freiwachsende Hecke, alternativ als Schnitthecke aus Weißdorn anzulegen. Die Freiflächen sind als Wildkrautflächen zu entwickeln.

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche B (Gebietsabgrenzung nach Südosten und Südwesten) wird eine durchgehende, geschlossene Pflanzung großkroniger Bäume mit abschnittsweiser, lockerer Unterpflanzung von Sträuchern und Strauchgruppen angelegt. Die Freiflächen sind als Wildkrautflächen zu entwickeln.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen A und B für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dürfen nicht eingezäunt werden.

### **3.2.2 Pflanzabstand und Pflanzgröße**

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 (alt.:leichte Str. 1 x v.o.B. 100 - 120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14 - 16 (Straßenbäume 18 - 20). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mindestens 6 m und Bäume 2. Ordnung von mindestens 4 m zu pflanzen.

Für sämtliche Pflanzungen sind die Gehölzangaben der Pflanzenliste bindend: Pflanzenliste

#### Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

#### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
taxus baccata	Eibe

#### Obstbäume

Bei den Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

#### Sträucher

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

### **3.2.3 Pflege**

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind folgendermaßen zu pflegen und zu unterhalten:

- Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen. Feldhecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.
- Schnitthecken sind mindestens einmal pro Jahr zu schneiden.
- Wildkrautflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennessel oder Distel ist ggfs. häufiger zu mähen.
- Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß die Gemeinde Waldfeucht diese Flächen anlegen und dauerhaft unterhalten darf.

### **3.2.4 Zeitlicher Ablauf**

Die Herrichtung der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll parallel zur Bebauung des Plangebietes durchgeführt werden und muß spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

### **3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den 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.

### 3.4 Begrünung von Pkw-Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 m<sup>2</sup> 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, das auf Dachflächen anfällt, in Versickerungsanlagen - ausgenommen Sickerschächte - und das auf sonstigen befestigten Flächen anfällt, in Mulden-Rigolen oder in Versickerungsbecken mit einer mindestens 20 cm starken belebten Bodenzone einzuleiten ist.

Das auf öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird innerhalb des GE 2, wo die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 53,50 m über NN. festgesetzt ist, ein 3 m breiter Streifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Versorgungsträger, eine Zu- und Abfahrt anzulegen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

#### **6. Hinweise**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebietes Heinsberg-Kirchhoven. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven vom 30. Juli 1992 aufgeführten Verbote und genehmigungspflichtigen Tatbestände zu beachten sind. Somit ist für diese Flächen sichergestellt, dass dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und auch sonst keine Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität zu erwarten sind. So müssen großflächige (ab 100 qm) Metall-dacheindeckungen mit Kupfer-, Zink- und Bleimaterialien mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen werden. Die Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven ist als Anlage der Begründung beigelegt.

