

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der auslegenden Stelle bereit gehalten.

I. Textliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes – GE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 2c BauGB)

1.1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art,
- Bürogebäude,

sofern sie nicht unter 1.1.3 fallen.

1.1.2 sind ausnahmsweise zulässig:

- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,

sofern sie nicht unter 1.1.3 fallen.

1.1.3 nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionen, Logistik und öffentliche Betriebe,
- öffentlich genutzt Gebäude i.S.v. § 50 BImSchG,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartige Einrichtungen,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches darstellen.

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich des Emissionsverhaltens in Teilflächen gegliedert. Zulässig sind Vorhaben, deren Geräusche die die folgend aufgeführten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB(A)	
	Tag (6.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 6.00 Uhr)
1	60	46
2	60	45
3	60	45
4	59	45
5	59	44
6	59	45
7	61	46

(Hinweis: eine nagepasste Gliederung des GE erfolgt im weiteren Verfahren auf Basis des überarbeiteten Lärmschutzgutachtens und entsprechend angepasster Emissionskontingente)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Gebäudehöhen

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen in m ü. NHN im DHHN2016 ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörenden Brüstungen oder der obere Abschluss des Dachfirsts.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m, sofern sie von der Außenkante des Gebäudes 1,50 m zurücktreten
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzten Grenzen zwischen Gewerbegebieten und der Straßenverkehrsfläche sind Ein- und Ausfahrten der Grundstücke auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht zulässig.

4. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Nr. 24 BauGB)

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Plangebiet im Einwirkungsbereich der umgebenden Verkehrsstraßen bedingt durch Straßenverkehrslärm die Lärmpegelbereiche III bis VI gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990), die in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmpunkten folgende Schalldämmmaße (erforderliche R'w, res) aufweisen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürosräume und ähnliches
		erf. R'w, res des Außenbauteils in dB	
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	66 – 70	50	45

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. R'w, res) nicht beeinträchtigt wird.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren präzisiert um den Anforderungen an den Artenschutz Rechnung zu tragen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Pflanzflächen

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Reihe von Bäumen und Sträuchern unter Verwendung von Gehölzen 1. bis 3. Ordnung (Heister), alle 10 m ein Hoch-

stamm, Arten und Pflanzenqualität gem. Pflanzliste anzupflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen je Grundstück für maximal zwei Zufahrten auf einer Breite von 8 m je Zufahrt unterbrochen werden.

Hinweis: Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren präzisiert.

7. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7.1 Werbeanlagen und Werbepylone

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe im Endausbauzustand nicht überschreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart sind nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn A 57

(§ 9 Abs. 1, 2 und 6 FStrG)

1.1 In den Anbauverbotszonen (40 m bei Autobahnen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs gem. § 9 Abs. 1 FStrG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Ebenfalls unzulässig sind in den Anbauverbotszonen für betriebliche Abläufe notwendige Lagerflächen sowie Umfahrten für Rettungsdienste oder notwendige Stellplätze.

1.2 In den Baubeschränkungszone (100 m bei Autobahnen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen gem. § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Baubehörde errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

1.3 Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Ortsdurchfahrten gem. § 9 Abs. 6 FStrG den Hochbauten des § 9 Abs. 1 FStrG und den baulichen Anlagen des § 9 Abs. 2 FStrG gleich.

III. Hinweise

1. Angemessene Sicherheitsabstände

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände gemäß § 3 Abs. 5v BImSchG von Betriebsbereichen i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG.

2. Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist gem. geltendem Recht ortsnah im Plangebiet zu versickern.

3. Grundwasser

Im Bereich des Plangebiets ist ein Grundwasserstand von etwa 35 m ü.NN zu erwarten. Dies entspricht einem ungefähren Grundwasserflurabstand zwischen 7 und 10 m.

4. Artenschutz

Die Baufeldräumung – insbesondere den Rückschnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen – ist außerhalb der Brutzeit, die sich von März bis August erstreckt, durchzuführen.

Um die Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Baumhöhlen bewohnender Arten (insbesondere das Braune Langohr aber auch andere Fledermaus- und Vogelarten) zu vermeiden, sollten alle Bäume, die im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden müssen, vor Beginn der Baufeldräumung im unbelaubten Zustand erneut auf Höhlen untersucht werden. Vorgefundene Höhlen müssen dann auf Besatz kontrolliert werden (Endoskop, ggf. Ausflugkontrolle). Wenn zweifelsfrei festgestellt wird, dass Baumhöhlen unbesiedelt sind, sollten sie unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle gefällt werden oder die Höhlen sollten verschlossen werden.

5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1 der Untergrundklasse T mit entsprechender Baugrundklasse C.

IV. Vermerke

Teile des Plangebiets sind als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vermerkt.

V. Bisheriges Planungsrecht

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 326 'Gewerbegebiet Mathias-Giesen-Straße'