## Textliche Festsetzungen

**Gewerbegebiete (GE 2)**

Im Gewerbegebiet GE 2 wird folgendes festgesetzt:

1. Im Teilbereich GE 2 sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I – V gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig

2 Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten

Die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

3. Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachfolgend aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entspricht:

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- *Lebensmittel, Getränke*
  Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 52.11); Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.2)

- *Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren*
  Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1); Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (aus WZ-Nr. 52.33.2); Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 52.48.9)

- *Apotheken*
  Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)

Als zentrenrelevante Sortimente gelten

- *Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren/Bürobedarf*
  Schreibwaren, Büro-, Schulbedarf (aus WZ-Nr. 52.47.1), Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren (WZ-Nr. 52.47.2) Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ Nr. 52.47.3

- *Kunst, Antiquitäten*
  Kunstgegenstände, Bilder (WZ-Nr. 52.48.21), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 52.50.1), Antiquariate (WZ-Nr. 52.50.2)

- *Baby-, Kinderartikel*
  Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör (WZ-Nr. 52.42.4)

- *Bekleidung, Lederwaren, Schuhe*
  Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren (WZ Nr. 52.42); Schuhe, Leder- und Täschnerwaren (WZ-Nr. 52.43)

- *Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren*
  Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 52.45.2); Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 52.48.5); Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (WZ-Nr. 52.48.6); Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.45.1); Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten (aus WZ-Nr. 52.44.2)

- *Foto, Optik*
  Augenoptiker WZ-Nr. 52.49.3); Foto- und optische Erzeugnisse (WZ Nr. 52.49.4)

- *Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel*
  [illegible] Wäsche (WZ-Nr. 52.41) nicht elektrische Haushaltsgeräte, Bürsten, Besen, Korbwaren, Bestecke (aus WZ-Nr. 52.44.33); Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 52.44.4), Bastelbedarf (WZ-Nr. 52.48.60), Kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 52.48.7)

- *Musikalienhandel*
  Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 52.45.3)

- *Uhren, Schmuck*
  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 52.48.5)

- *Spielwaren, Sportartikel*
  Spielwaren (WZ-Nr. 52.48.6); Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- *Teppiche*
  Teppiche, abgepasste Läufer und Kelims (aus WZ-Nr. 52.48.1)

- *Blumen*
  Schnittblumen (aus WZ-Nr. 52.48.1)

Campingartikel ohne Campingmöbel (aus WZ-Nr. 52.49.8)

- *Fahrräder und Zubehör, Mofas*
  Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (aus WZ-Nr. 52.48.7), Mofas (aus WZ 50.40.3)

- *Tiere und Tiernahrung, Zooartikel*
  zoologischer Bedarf und lebende Tiere (WZ-Nr. 52.49.2)

- *Gebrauchtwaren dieser Liste*
  sonstige Gebrauchtwaren (aus WZ-Nr. 52.50.3)

( Nummerierung entsprechend der „Klassifikation der Wirtschaftszweige" (WZ), Ausgabe 2003 des Statistischen Bundesamtes)

4. Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen 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 nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

## Kennzeichnungen

**Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet umschließt ein Gebiet, das gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet ist.
Die Kennzeichnung erfolgt
- aufgrund der Lage im Grundwasserabsenkungsbereich des Braunkohlenbergbaus
- aufgrund der Lage im Ausgebiet und vorhandener humoser Boden
- aufgrund der Lage im Nahbereich einer geologischen Störungszone (Störschberg-Sprung)

Der Grundwasserflurabstand liegt hier 2,5 m unter Geländeoberkante an. Bei die Errichtung von Kellern sind bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Grundwasserhaltung und entsprechende Bauwerksabdichtungen vorzusehen. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind besondere bautechnische Maßnahmen, insbesondere im Grundwasserbereich getroffen werden. Unter anderem sind die Bauvorschriften der DIN 1054 – 1 18195 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten

## Hinweise

**Hinweis Kampfmittelräumdienst**

Der Bereich des Plangebietes liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Geschützstellung) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit soll zweckmäßigerweise mit dem Baubeginn durchgeführt werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu beteiligen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414,2004), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990;
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen Landesbauordnung - (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung