TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IMGENBROICH / KONZEN NR. 6
„ÜBERARBEITUNG NEUES GEWERBEGEBIET“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbe- und Industriegebiete nach §§ 8 und 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstandserlass“) vom 02.04.1998 -SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02.07.1998)- **nicht zulässig:**

Nutzungszone 1: Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (Nr. 1-212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
Nutzungszone 2: Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (Nr. 1-191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsklassen I-V (Nr. 1-153) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
Nutzungszone 4: Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Nr. 1-78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen 1 - 4 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z. B. in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII bzw. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen VI bzw. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen V bzw. in der Nutzungszone 4 Betriebsarten der Abstandsklassen IV), wenn der fachgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o. a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

1.2.1 In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig.**

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes **nicht zulässig** sind.

1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

1.3.1 Für die nach §§ 8 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgenden Innenraumpegel eingehalten wird: nachts 35 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um 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 folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

Für **GI**-Gebiete:	tagsüber	70 dB (A)	Für **GE**-Gebiete:	tagsüber	65 dB (A)
	nachts	70 dB (A)		nachts	60 dB (A)

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.

1.3.2 In den Baugebieten, die als GI* und GE* festgesetzt sind, sind Wohnungen -auch ausnahmsweise- **nicht zulässig.**

1.4 Einschränkungen des Einzelhandels

Die gemäß § 8 Abs. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe uns sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zugeordnet ist (WB Warenverzeichnis für die Binnenstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden):

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 212, 214, 218)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392), einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50,51)
- Papier, Papierwaren, Schreibwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass vom ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Festsetzung- Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug aufweist. Diese Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 100 m² nicht überschreiten.

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, **unzulässig.**

Innerhalb dieser Flächen sind jedoch zulässig:

- Sicherheitseinfriedungen, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. Die Sicherheitseinfriedung ist jeweils hinter der Bepflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen. Ausgenommen von der grundstücksinnenseitigen Anordnung sind Einzäunungen zum Schutz der Bepflanzungen.
- Zufahrten und Zugänge entlang der Erschließungsstraßen mit Ausnahme der L 246 (Karweg).
- befestigte Straßen, Wege und Plätze innerhalb des Sichtfeldes „S“, jedoch keine Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche. Weiterhin sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, sofern sie das erforderliche Sichtfeld nicht beeinträchtigen.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,5 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25,0 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Aufriß eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.

4. Schutzstreifen zur 110-kV-Leitung (Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Leitungsschutzstreifen ist in den gekennzeichneten Abschnitten eine Unterbauung gemäß den festgesetzten maximalen Firsthöhen bzw. Gesamthöhen über derzeitigem Geländeniveau zulässig. Diese Festsetzung gilt für alle baulichen und sonstigen Anlagen gemäß §§ 2 - 14 BauNVO.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) festgesetzten Flächen können als Parkplatz oder Lagerfläche (maximale Stapelhöhe 3,0 m, maximale Arbeitshöhe 4,0 m über derzeitigem Geländeniveau) genutzt werden.

Anpflanzungen dürfen eine max. Höhe von 6,00 m über derzeitigem Geländeniveau nicht überschreiten.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind mit den in der Pflanzliste genannten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

PFLANZLISTE

EINZELGEHÖLZE / BAUMREIHE

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Gem. Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubeneiche
Alnus glutinosa	Rot-Erle	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus domestica	Speierling
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winderlinde
Salix viminalis	Korbweide	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss	Ulmus glabra	Ulme
Prunus avium	Vogelkirsche		

Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art),
Stammumfang mindestens 10 - 12 cm
Stammumfang Alleebäume mindestens 12 - 14 cm

- Die Bäume sind mit mindestens zwei Baumpfählen und geeignetem Bindematerial (Kokosstrick o. ä.) zu sichern und wirksam gegen Verbiss zu schützen.

FREIWACHSENDE WILDSTRAUCHHECKE

Acer campestre	Feldahorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche	*Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	*Ilex aquifolium	Stechpalme
Corylus avellana	Hasel	*Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	*Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Salix caprea	Salweide	*Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aucuparia	Eberesche	*Taxus baccata	Eibe
Prunus spinosa	Schlehe		

Qualität: 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen (je nach Art),
Höhe mindestens 80 - 100 cm oder entsprechende Forstware

- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen.
- Die Pflanzung ist ggf. vor Verbiss durch Weidevieh zu schützen (ortsüblicher Weidezaun).
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren ein- bis zweimal zu mähen.
- Die mit * gekennzeichneten Straucharten sind giftig und nicht für Standorte empfehlenswert, an denen sich kleinere Kinder zeitweise ohne Aufsicht aufhalten.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:
- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder

darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

6. Brückenbauwerk über die ehemalige B 399 (Karweg)

6.1 Um den Brückenkopf weitgehend zu verdecken, sind zusätzlich zu den Festsetzungen gemäß § Abs. 1 Nr. 25 a BauGB insgesamt 20 bodenständige Laubbäume (Traubeneiche, Bergahorn, Wildkirsche, Gem. Esche; Qualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm) beiderseits der Brücke innerhalb des Pflanzstreifens zu pflanzen. Mindestabstand der Baumpflanzungen untereinander = 8 m.

6.2 Unterhalb der Brücke sind die Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB durch Pflanzung schattenverträglicher Sträucher (Ilex, Schneeball, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Hartriegel) fortzusetzen.

7. Gewässerschutzstreifen

Entlang vorhandener Gewässer ist beidseitig ein Schutzstreifen von mindestens 5 m ab Oberkante Böschung von Bebauung freizuhalten.