TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IMGENBROICH / KONZEN NR. 6 "PFLANZSTREIFEN TRIERER STRAßE"

1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW in Nutzungszonen gegliedert. Im Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlaß") vom 02.04.1998 -SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02.Juli 1998)- **nicht zulässig:**

Nutzungszone GEo^1: Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII (Nr. 1 - 212) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone GEo^2: Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI (Nr. 1 - 191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen GEo^1 und GEo^2 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 GEo^1 Betriebsarten der Abstandsklasse VII bzw. in der Nutzungszone* GEo^2 *Betriebsarten der Abstandsklassen VI)*, 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 gem. § 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

Für die nach § 8 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 folgender 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 **GE**-Gebiete: tagsüber 65 dB(A) nachts 60 dB(A)

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

2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 Straßenverkehrsfläche. Weiterhin sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig, sofern sie das erforderliche Sichtfeld nicht beeinträchtigen.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertiggestellten Erdgeschoss-Fussbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstinie. 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. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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	Winterlinde
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 mind. 10 - 12 cm, Stammumfang Alleebäume mind. 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	Gemeiner Liguster
Crataegus monogyna	Weißdorn	*Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose	*Viburnum opulus	Gemeiner 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 mind. 80–100 cm oder entsprechende Forstware

- Es sind immer 3 - 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,0 m x 1,0 m einzuhalten. Die Pflanzung ist ggf. vor Verbiß durch Weidevieh zu schützen (ortsüblicher Weidezaun).
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 1–2 mal 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.