Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 142
„Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath“

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GVBI. NW S. 926), in der Neu-fassung vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 (veröffentlicht 12.10.2007): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (MBl. NW Nr. 29)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 5 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2553)

jeweils in der derzeit geltenden Fassung

Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung der Bebauung und Bauweise

1.1 „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden

- Tankstellen, die nicht ausschließlich der Versorgung von Fahrzeugen des eigenen Betriebes dienen (= Nutzungen nach § 6, Abs. 2, Nr. 7 BauNVO) und
- Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten) nach § 6, Abs. 2, Nr. 8 und § 6, Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Es ist die immissionsschutzrechtliche Festsetzung unter Ziffer 4.3 zu beachten.

1.2 „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO.
Nicht zulässig sind gem. § 1 (5 u. 6) BauNVO in Gewerbegebieten:

- die gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen hiervon sind die ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit räumlich gebundener, eigener Produktion oder Ver- und Bearbeitung
- die gem. § 8 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- die gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen
- die gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke
- die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (sowie Diskotheken als Unterart der Vergnügungsstätten)

Es sind die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen unter Ziffern 4.1 bis 4.4 zu beachten.

1.3 Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) in den einzelnen Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

1.4 In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt ermittelt und beschränkt:

1.5 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhen) für die gewerblichen Bauflächen sind in Meter im Mittel über dem gewachsenen Boden (natürliche Geländeoberfläche) zu ermitteln. Als Geländeoberfläche gilt das arithmetische Mittel aus den jeweiligen Höhenmaßen des Geländes an den Gebäudecken.
Bei Tonnen- oder Schrägdächern (Sattel-, Walm- oder Pultdach) ist eine Firsthöhe von 15,0 m, bei Flachdächern von 12,0 m zulässig

1.6 Für das Mischgebiet werden Trauf- und Firsthöhen mit Bezug zur Höhe der Erschließungsstraße als Höhen über Oberkante des Fertigfußbodens des Untersten Vollgeschosses (OKFFuV) festgesetzt.

Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.

Bei Tonnen- oder Schrägdächern (Sattel-, Walm- oder Pultdach) ist eine Firsthöhe von max. 11,0 m (bei Flachdächern 9,0 m) sowie eine maximale Traufhöhe von 6,0 m zulässig.

Höhere Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf max. ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt. Im Mischgebiet sind Flachdächer nur für untergeordnete Nebengebäude und Anlagen sowie für Garagen zulässig.

Für dem Hauptgebäude untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen der Nutzungsschablone abweichen.

1.7 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für einzelne betrieblich bedingte Gebäudeteile oder Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge und sonstige betriebliche Anlagen) die technisch bedingt größere Höhen erfordern kann, kann gemäß § 16 (6) BauNVO zugelassen werden, wenn ein betriebliches Erfordernis hierfür nachgewiesen werden kann.

1.8 Für das MI-Gebiet wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das GE-A-Gebiet wird gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass in den Gewerbegebieten auch eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m, bis max. 80 m, zulässig ist.

1.9 Im Plangebiet sind Nebenanlagen und Garagen außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

2. Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen

2.1 Richtfunktrasse
Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Richtfunktrasse des Westdeutschen Rundfunks (wdr) ist die Errichtung von Gebäuden und deren baulicher Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 570 m über NN zulässig.

2.2 Böschungen an Verkehrsanlagen
Die zur Herstellung des Straßenkörpers und ggf. erforderlicher Nebenanlagen erforderlich werdenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Plan dargestellt und auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

3. Vermeidungsmaßnahmen, Bestimmungen für Werbeanlagen

3.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

3.2 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

3.3 Pro Grundstück ist zum Anschluss an die Verkehrsflächen nur eine Zufahrt in Kombination von Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von 9,0 m zulässig. Es kann ausnahmsweise eine Trennung von Ein- und Ausfahrt zugelassen werden, wenn ein betriebliches Erfordernis (wie z.B. besondere Transportanforderungen) dafür nachgewiesen wird.

Bei der Planung von Ein- und Ausfahrten sind die im Plan dargestellten Baumstandorte –soweit als möglich– zu berücksichtigen.

3.4 Grundwasserschutz
Für Abdichtungsmaßnahmen an Bauwerken gegen Grundwasser sind nur solche Baustoffe zulässig, die die Grundwasserqualität nicht beeinträchtigen oder gefährden.

3.5 Die Verwendung von Kupfer- oder Zinkrohren zur Dachentwässerung ist unzulässig.
Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

3.6 Gegen das Abschwemmen von Schuttgütern in die Kanalisation sind, nach Festlegung durch die Gemeinde Simmerath im Einzelfall, geeignete Maßnahmen zu treffen (Schlammfang, Trennflächen u.a.) .

3.7 Um, gemäß § 7 BbodSchG und § 4 Abs. 1 LBodSchG, schädliche Veränderungen der Bodenbeschaffenheit auszuschließen, dürfen die zur Aufschüttung verwendeten Materialien nicht mit Schadstoffen belastet sein. Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als Z 0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig. Der Antrag auf Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist beim Umweltamt der StädteRegion Aachen zu stellen.

Bei Abtragungen des Geländes anfallendes, nicht verwertbares Abtragungsmaterial ist den hierfür zugelassenen Entsorgungsanlagen zuzuführen.

3.8 Werbeanlagen

Auf den Baugrundstücken des Gewerbegebietes sind, freistehende Werbeanlagen zulässig, die nicht mit blinkenden Lichtelementen versehen sind und deren Ansichtsflächen eine Gesamtfläche von max. 21,0 m² (je Ansichtsfläche 10,50 m²) nicht überschreiten. Des Weiteren dürfen max. 3 beflaggte Fahnenstangen aufgestellt werden. Im Mischgebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtfläche von max. 8,0 m² zulässig. Die Aufstellung beflaggter Fahnenmasten ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Diese Größenbeschränkung gilt auch für Betriebe, die sich über mehrere Grundstücke ausdehnen. Sollten die Betriebsgrundstücke eine Größe von 4000 m² überschreiten, können prozentual größere Werbeflächen zugelassen werden.

Befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe auf einem gemeinsamen Grundstück und haben eine gemeinsame Zufahrt, sind die Werbeflächen aufeinander abzustimmen und in einer gemeinsamen Werbeanlage zu bündeln.

Sich turnusmäßig verändernde Werbedarstellungen (wie z.B. Prismenwendeanlagen, Rollbänder, Filmwände oder in den Himmel gerichtete Laserstrahlen) sind grundsätzlich nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Anlagen für Fremdwerbung, also Werbung unabhängig von der Stätte der Leistung und von rein wirtschaftlicher Art unzulässig.

Oberhalb von Schräg- oder Flachdächern sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen von den Lichtimmissionen ausgehen sind gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen werden.

Bezüglich der maximal zulässigen Lichtimmissionen wird auf den Gemeinsamen. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - VB 2 - 8829 - (V Nr. 5/00)-, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - III A 4 - 62 - 03 -, und .des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - II A 4 - 850.1 - v. 13.09.2000, - Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung - hingewiesen.

4. Immissionsschutz, Abstandsliste und Betriebsarten

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

4.1 Für das GE – A-Gebiet wird (gemäß § 1, Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO) ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) von G I = tags: L_{WA}" = 60 dB (A) / m² festgesetzt.

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB sind im GE – A -Gebiet Betriebe der lfd. Nrn. 1 - 160 (Abstandsklasse I - V) aus der Liste unter Ziff. 2.1 (Abstands-

erlass des MUNLV vom 06.06.2007, Anhang 1) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Sofern der 100m bzw. 200m Schutzabstand unterschritten wird, ist im Baugenehmigungsverfahren grundsätzlich eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Einhaltung der immissionsrichtwerte gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung durchzuführen.

Betriebs- und Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse (= Ziffer IV) sind als Ausnahme zulässig, wenn sie ein gleiches Emissionsverhalten nachweisen können wie Betriebe der zulässigen Abstandsklassen oder durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen benachbarten Gebieten vermieden werden.
Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Baugenehmigungsverfahren von den Fachbehörden anhand der vorzulegenden Antragsunterlagen schlüssig zu prüfen.

4.2 Bei Ansiedlung von geruchsemittierenden Nutzungen ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte Geruch gegenüber der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung nachzuweisen.

4.3 Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (gemäß § 8, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO) ist für jedes Einzelvorhaben der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Schutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenpegel von L_m = 35 dB (A) (von 22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschritten wird.
Kurzzeitige Geräuschspitzen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken) dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) überschreiten.

4.4 Auflistung der nicht zulässigen Betriebe
Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten und Anlagen im Gewerbegebiet:

– (siehe Anlage 1: Auszug Abstanderlass 2007) –

5. Grünordnung

5.1 Pflanzstreifen
Die in der Planzeichnung mit der Signatur ○○○○○○○ gekennzeichneten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Rasenflächen ist explizit zulässig. Befestigungen, Bodenversiegelungen der Oberfläche sind unzulässig

5.2 Baumpflanzungen auf Straßenverkehrsflächen:
Innerhalb der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenverkehrsflächen (Planstraße) sind zur Gliederung des Straßenraumes in möglichst gleichmäßigem Abstand heimische, hochstämmige Laubbäume (insgesamt mind. 4 Stück) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig. Eine Verschiebung der Baumstandorte entlang der Straßenfront ist zulässig, soweit dies durch die Lage von Grundstückszufahrten, Gebäudezugängen, Stellplätzen, Leitungen, Parzellengrenzen o.ä. begründet ist.

5.3 Baumpflanzungen auf GE und MI-Flächen:
Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen oder ein vorhandener Laubbaum mit einem Durchmesser >14 cm in 130 cm Höhe zu erhalten.

5.4 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:
Sofern im Bereich der Baugrundstücke Stellplätze angelegt werden, sind pro 5 Stellplätze 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 qm.

5.5 Anpflanzung an den seitlichen Grundstückgrenzen
In dem im Plan festgesetzten Gewerbegebiet sind seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen in mindestens 1,50 Breite pro Seite mit Bäumen oder Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind Grenzen zu öffentlichen oder privaten Grünflächen sowie die Flächen der Textlichen Festsetzung der Ziffer 5.1. Der Abstand der Pflanzen sollte 1,2 bis 1,5 m betragen (mindestens 50 Pflanzen pro 100 m² Pflanzfläche). Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen.

5.6 Gestaltung der „Vorgärten“
Entlang von Verkehrsflächen sind die Flächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen zu einem Anteil von mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten und mit Bodendeckern sowie einzelnen Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen innerhalb dieser Vorgartenzonen ist zulässig, soweit ein Anteil von 50% der Vorgartenfläche nicht überschritten wird.

5.7 Artenliste für Pflanzungen

Laubbäume als Hochstämme und Heister:

(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2xv, m.B., 150-200 cm; bei Hochstämmen, 3xv., StU 16-18, sofern keine abweichenden Qualitäten angegeben sind)

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Mindestpflanzgröße 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

5.8 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die Durchführung der Maßnahmen hat anteilig innerhalb von zwei Jahren nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Aufgestellt; Kall November 2014

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

TFest BP142 GE-Simm-11-2014.doc
Stand: 06.11.2014

Der Bebauungsplan 142 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Simmerath, den……..…… Simmerath, den……..…….

……..…… ……..……
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)