Gemeinde Simmerath
Bebauungsplan Nr. 176
„Südliche Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath-Kesternich“

B Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) -in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung-

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). -in der zurzeit geltenden Fassung-

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016) in der Fassung vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162), geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I. S. 3434) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GVBl. W S. 934) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260).

Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 „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).
- die gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für die Tierhaltung.
- Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment als Hauptsortiment den Waren gemäß den nachstehenden Listen für die Gemeinde Simmerath zuzuordnen ist.

a) Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente *)

- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Nahrungs- und Genussmittel
  (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke)
- Schnittblumen

b) Liste der zentrenrelevanten Sortimente *)

- Bekleidung
- Bettwaren / Matratzen
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Büromaschinen
- Computer und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- pharmazeutische Artikel
- Sammelbriefmarken und -münzen
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel
- Wohneinrichtungsartikel
- Zeitungen / Zeitschriften
- Zoologische Artikel / lebende Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

*) Quelle: Simmerather Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Simmerath, Junker+Kruse, 1. Fortschreibung Oktober 2013)

Ausnahmen:
Abweichend von der vorstehenden Festsetzung sind Handwerks- und sonstige Gewerbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

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:

1.4.1 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 der jeweiligen Höhenlage der Geländeoberfläche (Geländehöhe über NHN) an den Gebäudecken.
Die Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der geplanten Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte nachzuweisen.

1.4.2 Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

Ein darüber hinaus gehende Überschreitung der Baukörperhöhe 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 gemäß § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein betriebliches Erfordernis hierfür nachgewiesen werden kann.

1.5 Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, dass auch eine Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m, bis max. 85 m, zulässig ist, wenn ein betriebliches Erfordernis hierfür nachgewiesen werden kann.

1.6 Im Plangebiet sind Garagen und Nebenanlagen (ausgenommen Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze) außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.7 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes generell ausgeschlossen.

2. Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen

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

2.2 Die im Plan dargestellten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden, Flächen werden zugunsten der Anlieger der Flurstücke 225 und 230 (Flur 1, Gemarkung Kesternich) festgesetzt.

3. Vermeidungsmaßnahmen, Bestimmungen für Werbeanlagen

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

3.1.1 Freischnitt und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Sondergenehmigung der Unteren Landschaftsbehörde erforderlich.

3.1.2 Es sind vorhandene Leitstrukturen zu erhalten und zusätzliche Leitstrukturen für Fledermäuse in Form von hohen straßenparallelen Hecken und Baumpflanzungen zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

3.1.3 Ein Abstand des Straßenrandes von mind. 4,50 m zu den flankierenden Baumstämmen der Leitstrukturen ist einzuhalten. Sollten dies nicht möglich sein, ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h zwischen 19:00 und 6:00 Uhr vom 01.04. bis 31.10. eines Jahres einzuhalten.

3.1.4 Umweltgerechte Be- und Ausleuchtung der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Beleuchtung der Frei- und Fassadenflächen darf nur in das Plangebiet hinein, nicht in die offene Landschaft oder in den Himmel wirken. Als Leuchtmittel sind nur insektenschonende Natriumdampf-Nieder- oder Hochdrucklampen, LED-Beleuchtung oder umweltgerecht gleichwertige Produkte zulässig.

3.1.5 Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenumlagerungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung (im Optimalfall innerhalb des Plangebietes) zuzuführen.

3.1.6 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB und DIN 18915, Blatt 2, von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Die Lagerung auf bereits gestörten Flächen ist anzustreben. Oberbodenmieten sind spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere Leguminosen) einzusäen.

3.1.7 Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Gehölze sind diese gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.

3.1.8 Innerhalb der im Plan so ● ● ● ● ● ● gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze als Pflanzbindung gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

3.1.9 Grundwasserschutz
Zur Durchführung von Baumaßnahmen sind Grundwasserabsenkungen und Grundwasserableitungen nicht zulässig. Zeitweiliges Abpumpen von

Baugrubenwässern ist nur für die Dauer der Durchführung von Baumaßnahmen, nach Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, zulässig.

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

3.1.10 Pro Grundstück ist zum Anschluss an die Verkehrsflächen nur eine Zufahrt in Kombination von Ein- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 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.

3.1.11 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.

Alternativ ist sicherzustellen, dass eventuell ausgespülte Schwermetallpartikel durch eine Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und ordnungsgemäß entsorgt werden.

3.1.12 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.).

3.1.13 Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind bis max. 2,0 m über vorhandenem Gelände, Abgrabungen bis max. 1,0 m Eingrifftiefe in den gewachsenen Boden zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen dürfen im Wurzel- / Kronentraufbereich Anschüttungen oder Abgrabungen nur vorgenommen werden, wenn entsprechende Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Gehölze nach DIN 18920 durchgeführt werden, die den dauerhaften Erhalt des Gehölzbewuchses sicherstellen.

3.1.14 Das gesamte, in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser ist den unterhalb des Plangebietes gelegenen Biotop- und Schutzflächen des Feuchtgebietes „Fischbach“ zuzuführen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist ein extern angeordneter Retentionsbodenfilter sowie nachgeschalteten Rigolen –gemäß den Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung des zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzeptes– im Trennsystem vorzusehen. Dem Retentionsbodenfilter ist ein Regenklärbecken zur Reinigung des auf den Straßen, Hof-, Lager- oder Stellplatzflächen anfallen Niederschlagswasser vorzuschalten.

Die Festlegung von Größe, Lage und Anzahl des Retentionsbodenfilters im Gelände erfolgt nach detaillierten Einzelbetrachtungen in Abstimmung mit dem

hydrogeologischen Gutachter und den zuständigen Fachbehörden. Die einzelnen Filterbecken sind so abzudichten, dass einerseits kein Schichtenwasser eindringen kann, aber auch kein Regenwasser unmittelbar den tiefer liegenden Grundwasserleitern zugeführt wird. Ansonsten steht die vorhandene Wassermenge nicht vollständig zur Verfügung, da ein Abfluss in unterliegende Schichten („Kluftgrundwasserleiter“) erfolgen kann.

Von dem Retentionsbodenfilter aus erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers über Rigolen diffus in die unterhalb gelegenen Flächen in Richtung Fischbach.

Die externen Rigolen sind auf unterhalb liegenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen so anzuordnen, dass die Schichten, die derzeit das Wasser leiten („Interflow“), weiterhin mit Wasser versorgt werden.

3.1.15 Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept sieht die Sammlung des gesamten innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden Niederschlagswassers und dessen Ableitung über Retentionsbodenfilter und nachgeschaltete Rigolen in das unterhalb des Plangebietes gelegene Feuchtgebiet vor. Um sicher zu stellen, dass für die dauerhafte Erhaltung des Feuchtgebiets ausreichende Mengen an Niederschlagswasser zur Verfügung stehen, wird festgesetzt, dass im Plangebiet

- die Versickerung auf den Baugrundstücken
- die Anlage von Dachbegrünungen und
- die Sammlung von Regenwasser für die Anlage von Teichen,

nicht zulässig sind, da hierdurch (z.B. durch Verdunstung) dem Feuchtgebiet eine zu hohe Menge Regenwassers entzogen würde.

3.1.16 Verbot des Baues von Kellergeschossen, Ausbildung von Fundamenten:
Der Bau von Kellergeschossen und unterirdischen Anlagen, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden, ist nicht zulässig.

Bei Gründungen darf der Abfluss des Schichtenwassers nicht unterbunden werden. Fundamente sind max. bis zu einer Einbindetiefe von 1 m in den gewachsenen Boden zulässig. Sie sind vorzugsweise als Bodenplatten auszubilden.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass bei den Baumaßnahmen, die Abdichtung zu den unterliegenden Gesteinsschichten nicht durchstoßen werden. Bei Erd- oder Bauarbeiten freigelegte Grund- oder Schichtenwasserströme sind nach Durchgang oder Umleitung um das jeweilige Bauvorhaben wieder an durchlässigere Bodenschichten anzubinden, um den Wasserstrom nicht zu unterbrechen. Für die Fortführung des Bauvorhabens ist eine begleitende, gutachterliche ingenieurgeologische Überwachung der Bauarbeiten erforderlich.

3.1.17 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist auch die Sammlung von Regen- oder Drainagewasser in Zisternen mit anschließender Regenwassernutzung unzulässig. Ausnahmen können bei einer reinen Nutzung zur Gartenbewässerung genehmigt werden. Drainagewasser darf nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

3.1.18 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.

3.2 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 innerhalb der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksflächen (siehe Ziffer 5.7) max. 3 beflaggte Fahnenstangen mit einer max. zulässigen Fläche von jeweils 8,0 m² zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den angrenzenden Öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellt werden.

Diese Größenbeschränkung gilt auch für Betriebe, die sich über mehrere Grundstücke ausdehnen. Sollten die Betriebsgrundstücke eine Größe von 5.000 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.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Oberhalb von Schräg- oder Flachdächern sowie innerhalb von Flächen zum Erhalt oder der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und von öffentlichen Grünflächen 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. Insbesondere sind Beleuchtungen zur freien Landschaft hin sowie zu den Erschließungsstraßen hin so abzuschirmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Bezüglich der maximal zulässigen Lichtimmissionen wird auf den Gemeinsamen Gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 v. 11.12.2014

(Ministerialblatt (MBl. NRW, 2015 Nr. 1 vom 9.1.2015)), - Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung - hingewiesen.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmschutz

4.1.1 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO aufgrund der teilweise geringen Abstände zu Wohn- und Mischgebieten in drei Teilflächen gegliedert und eingeschränkt. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschimmissionen die nachstehend angegebenen Emissionskontingente L_{EK}= nach DIN 45691 nicht überschreiten:

GE 1:
(Teilfläche 1, ca. 10.070 m²)
61 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr –22:00 Uhr) bzw.
46 dB(A)/m² nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr)
nicht überschreiten.

GE 2:
(Teilfläche 2, ca. 11.732 m²)
56 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr –22:00 Uhr) bzw.
41 dB(A)/m² nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr)
GE 3:
(Teilfläche 2, ca. 13.875 m²)
60 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr –22:00 Uhr) bzw.
45 dB(A)/m² nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr)

Dazu ist im Genehmigungsverfahren von jedem anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, rechtsgültige Fassung vom 26.08.1998) in Verbindung mit Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“ der DIN 45691:2006-12 und unter Berücksichtigung des der Planung zu Grunde liegenden Schalltechnischen Gutachtens der Firma Graner+Partner (Datum 14.06.2017, Projekt-Nr. A7116) der Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 (Stand: Dez. 2006) durch den tatsächlichen Betrieb der innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanten gewerblichen, geräuschabstrahlenden Anlagen eingehalten werden.

4.1.2 Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der nach TA Lärm –unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse– zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Schallbeurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten die nach DIN 45691 (Stand: Dez. 2006) zulässigen Immissionskontingente nicht überschreitet.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nur für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes. Für sonstige schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich.

4.2 Geruchsimmissionen

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

4.3 In den Flächen der Ziffer 5.1 mit Pflanzgeboten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist die Anschüttung von Erdwällen zu Lärmschutzzwecken bis zu einer Gesamthöhe von max. 2,0 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Lärmschutzanlagen dürfen max. 60 % der Gesamtbreite der Pflanzgebotszone überdecken und sind für die Anlagenteile, die in der Pflanzgebotszone angeordnet werden, gem. den Pflanzvorschriften (s. Ziffer. 5.1 dieses Textteiles) zu bepflanzen. Sofern Flächen mit Pflanzbindungen der Ziffer 3.4 (Erhalt) angrenzen, sind die Anschüttungen auf der diesen Pflanzstreifen abgewandten Hälfte anzulegen.

Auf Flächen, die mit Erhaltungsgeboten für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt sind, ist die Anlage von Lärmschutzanlagen nicht zulässig.

5. Kompensationsmaßnahmen / Grünordnung

5.1 Anpflanzung einer Rotbuchenhecke mit Überhältern

Auf den in der Planzeichnung so ○○○○○○○ gekennzeichneten Pflanzstreifen sind Rotbuchenhecken anzulegen. Pro laufenden Meter sind zweireihig 3 bis 4 Individuen der Rotbuche anzupflanzen. Alle 8–10 m ist eine Rotbuche als Überhälter in den Pflanzstreifen zu integrieren. Das zu verwendende Pflanzmaterial muss folgende Mindestqualität aufweisen:

Verpflanzte Sträucher (Fagus sylvatica), mind. 2-mal verpflanzt, Mindesthöhe 80-100 cm, bzw. verpflanzter Heister (Fagus sylvatica), 2-mal verpflanzt, min. 6 cm Stammumfang und min. 150 cm Stammhöhe, Ballenpflanzen mit Drahtballen oder Containerware.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

5.2 Erhalt und Ergänzung von Rotbuchenhecken

In dem in der Planzeichnung so ●○●○●○●○ gekennzeichneten Bereich sind die Überhälter zu erhalten und zu ergänzen. Dazu ist entlang der vorhandenen Rotbuchen eine Schnitthecke anzulegen. Pro lfd. Meter sind 3 bis 4 Individuen der Rotbuche (Fagus sylvatica) zu pflanzen. Das zu verwendende Pflanzmaterial muss folgende Mindestqualität aufweisen:
Verpflanzte Sträucher (Fagus sylvatica), mind. 2-mal verpflanzt, Mindesthöhe 80 bis 100 cm.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, landschaftsraumtypisch zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

5.3 Baumpflanzungen auf Straßenverkehrsflächen:

Innerhalb der in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) sind zur Gliederung des Straßenraumes in möglichst gleichmäßigem Abstand heimische, hochstämmige Laubbäume (insgesamt mind. 14 Stück) gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
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. Eine Anrechnung auf die gemäß Textliche Festsetzung 5.4 auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Einzelbäume pro 1000 m² Grundstücksfläche ist nicht zulässig.

5.4 Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen:

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß der

nachstehenden Artenliste (Festsetzung Ziffer 5.8) anzupflanzen ist. Sofern auf einem Baugrundstück ein vorhandener, nicht zum Erhalt festgesetzter, Laubbaum (mind. 14 cm Stammumfang in mind. 130 cm Höhe) dauerhaft erhalten wird, darf auf die entsprechende Neupflanzung je 1.000 m² verzichtet werden. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

5.5 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen:
Sofern im Bereich der Baugrundstücke Stellplätze angelegt werden, sind pro 8 Stellplätze 1 heimischer, hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste (Ziffer 5.8) in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m².

5.6 Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke
In den in der Planzeichnung mit der Ziffer 5.6 gekennzeichneten Bereichen entlang der Verkehrsflächen ist eine freiwachsende Hecke mit Überhältern gemäß nachstehender Artenliste (Ziffer 5.8) anzupflanzen.
Es ist eine dreireihige Hecke mit einem Überhälter pro 10 m anzulegen. Die Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Die Hecke ist in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Der Abstand der Pflanzen zueinander muss etwa 1,0 bis 1,20 m betragen.

5.7 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.

5.8 Artenlisten für Pflanzungen
Laubbäume als Hochstämme und Heister:
(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2x v, m.B., 150-200 cm; bei Hochstämmen, 3x v., StU 16-18, sofern keine abweichenden Qualitäten angegeben sind)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Für die Pflanzung der Obstbäume ist folgende Mindestqualität zu beachten:
Hochstamm, 2 x verpflanzt, min. 8 bis 10 cm Stammumfang und 180 cm Höhe.

Artenliste (beispielhafte Auswahl geeigneter Obstbaumsorten):

Apfel:	Rheinischer Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Luxemburger Renette, Kaiser Alexander
Birne:	Gute Graue, Frühe aus Trevoux, Gute Luise, Köstliche aus Charneux
Pflaume:	Hauszwetsche, Nancymirabelle, Ontariopflaume, Bühler Frühzwetsche
Süßkirsche:	Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Kassins Frühe Herzkirsche
Sauerkirsche:	Morellenfeuer, Schattenmorelle, Ludwigs Frühe

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
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball

5.9 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ durchzuführen.

5.10 Im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist auf den Parzellen 14, 15, 17, 18 (Flur 9 Gemarkung Simmerath) sowie 1097, 1271 und 1272 (Flur 1 Gemarkung Kesternich) aus Acker- eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln.

5.11 Das nach Umsetzung der Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit von 234.158 Biotopwertpunkten wird über Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Simmerath abgedeckt.

6. Hinweis:

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung für Bauwesen, Rathausplatz 2, 52152 Simmerath, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Aufgestellt: Februar 2019

20190228 tfest bp176 ge-erw. kest.docx
Stand: 28.02.2019

Der Bebauungsplan 176 wurde gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung beschlossen und tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

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