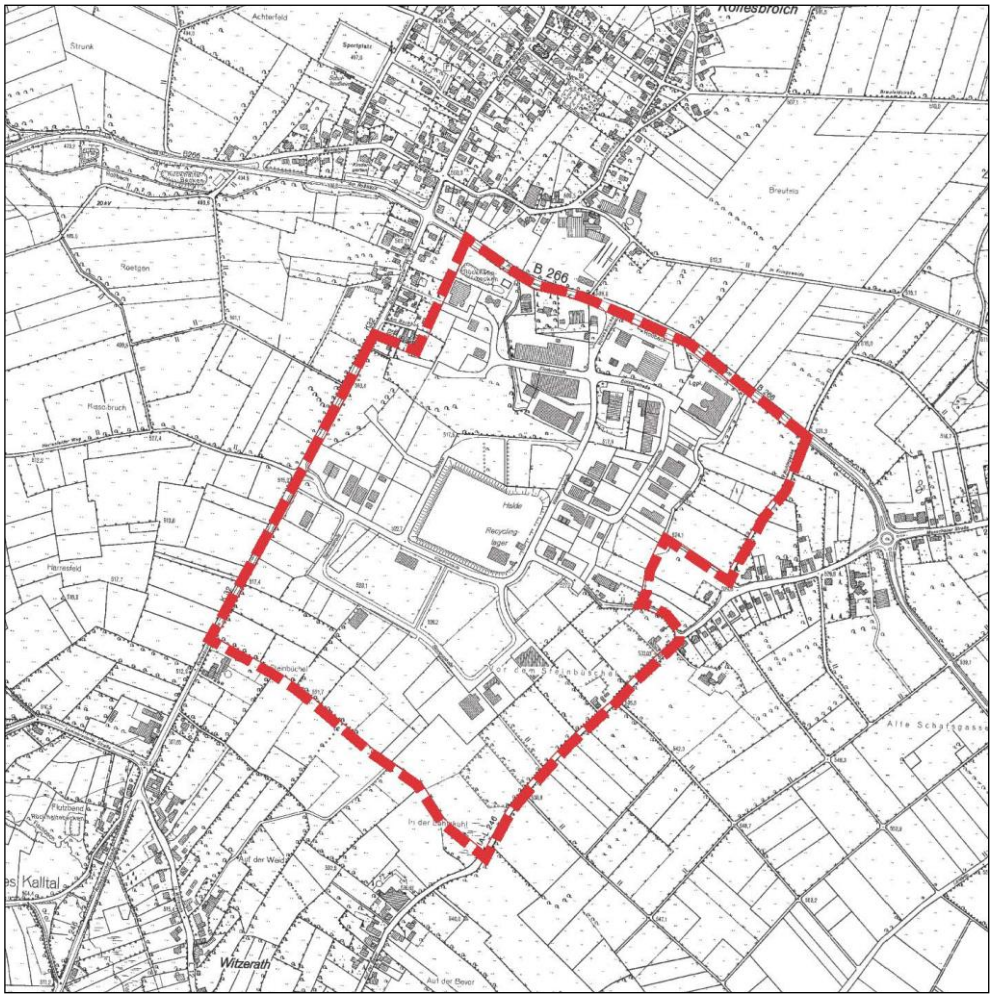
GEMEINDE SIMMERATH

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 185 Industrie- und Gewerbegebiet Rollesbroich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



04. Mai 2020

Für die 1. Änderung gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 185 fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt werden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 (5 u. 6) BauNVO in Industriegebieten:
  • die gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Verbrauchermärkte, Einzelhandelsbetriebe sowie großflächige Handelsbetriebe im Sinne § 11 (3) BauNVO
  • die gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe für die Tierhaltung
  • die gem. § 9 (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.
- In den mit **GI-1, GI-1.1**, **GI-2** und **GI-2.1** gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß § 1 (4) BauNVO folgende in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (s. Anlage E) aufgeführte Betriebsarten und Anlagen im Industriegebiet nicht zulässig:
  GI-1 und **GI-1.1**: die der Abstandsklasse I - V einschließlich
  GI-2 und **GI-2.1**: die der Abstandsklasse I - IV einschließlich.
- Ausnahmsweise können gemäß § 1 (4) BauNVO Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn sie gleiches Emissionsverhalten nachweisen wie Betriebe der zulässigen Abstandsklassen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 (2) BauNVO, § 19 (4) BauNVO)

Höhe von Gebäuden und Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

- Bei Schrägdächern ist eine maximale Firsthöhe von 15,0 m zulässig. Bei Flachdächern sind folgende maximale Gebäudehöhen zulässig:
  GE-1 bis 4 sowie **GI-1 und GI-2**: 13,0 m
  GI-1.1 und **GI-2.1**: 20,0 m
- Die Höhe der Oberkante von Mobilfunkmasten darf max. 50,0 m betragen.
- Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante baulicher Anlagen ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der baulichen Anlage.

- Bezugspunkt der festgesetzten First- und Gebäudehöhen sowie der Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.
- Die maximalen First- und Gebäudehöhen dürfen durch nutzungs- und technikbedingte sowie durch fernmeldetechnische Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden. Die technischen Anlagen dürfen eine Grundfläche von 20% der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreiten.
- Ausnahmen von der Höhenbegrenzung der technischen Aufbauten sind bei Abgasanlagen zulässig, wenn für das Objekt in den Ableitbedingungen unter Nr. 5.5 der TA Luft oder in anzuwendenden VDI Richtlinien höhere Schornsteine gefordert sind.

3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ist mit einer Gesamtlänge von höchstens 225 m zulässig.

4. **Nebenanlagen** (§9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) und (2) BauNVO)

- Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind als Nebenanlagen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete generell ausgeschlossen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Hobbytierhaltung zulässig. Dafür dürfen je Halter bauliche Anlagen mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 40 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 4,50 m errichtet werden.
- Fernmeldetechnische Anlagen sind als Nebenanlagen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete generell zulässig. In den Flächen für Versorgungsanlagen können derartige Anlagen ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

6. **Erschließung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Grundstückszu- und -ausfahrten dürfen in ihrer Summe eine Breite von folgenden Breiten je angefangene 3.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten:
GE-1 bis 4 sowie **GI-1 und GI-2**: 10,0 m
GI-1.1 und **GI-2.1**: 15,0 m
Ausnahmen davon sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

7. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.5 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen

In unmittelbarer Nachbarschaft zur jeweiligen Stellplatzanlage sind hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
GE-1 bis 4 sowie **GI-1 und GI-2**:
1 Baum pro 5 ebenerdiger Stellplätze
GI-1.1 und **GI-2.1**:
1 Baum pro 10 ebenerdiger Stellplätze
Der Pflanzabstand darf im Mittel 30 m nicht überschreiten. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 6 m².