

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 9 BauNVO

Das Industriegebiet wird nach der Art der baulichen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert [§ 1 Abs. 4 BauNVO].

In den Industriegebieten GI 1 - GI 8 sind ausschließlich folgende Gewerbebetriebe / Industrieanlagen allgemein zulässig: [§ 1 Abs. 9 BauNVO]

- GI 1: Anlagen zum Herstellen von Kalksandsteinen (Kalksandsteinwerk), inkl. Wiederverwertung / Aufbereitung
[analog lfd. Nr. 139 Abstandserlass NRW]
- GI 2: Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlage für bituminöse Straßenbaustoffe (Asphaltmischanlage)
[analog lfd. Nr. 89 Abstandserlass NRW]
- GI 3: Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement, auch soweit die Einsatzstoffe lediglich trocken gemischt werden (Transportbetonwerk), inkl. Restbetonaufbereitung.
[analog lfd. Nr. 44 Abstandserlass NRW]
- GI 4: Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand und Kies
[analog lfd. Nr. 138 Abstandserlass NRW]
- GI 5: Reparaturwerkstätten für Baumaschinen und LKW, Magazin/Lager, Waschplatz, Eigenverbrauchstankstelle, Sozialgebäude
[analog lfd. Nrn. 209 und 211 Abstandserlass NRW]
- GI 6: Verwaltungsgebäude und Gebäude zur zeitlich begrenzten Unterkunft von Mitarbeitern, Sicherheits- und Aufsichtspersonal, sofern diese Gebäude den in GI 1 – GI 5 zulässigen Betrieben und Anlagen dienen.
- GI 7: Freilager für Baumaschinen, Baufahrzeuge, Ersatzteile, wiederverwendbare Förder- und Transporttechnologie, Baustoffe, sofern diese Lagerflächen den in GI 1 – GI 5 zulässigen Betrieben und Anlagen dienen.
- GI 8: Verwaltungsgebäude, sofern diese Gebäude den in GI 1 – GI 5 zulässigen Betrieben und Anlagen dienen.

Abweichend von § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 BauNVO].

Abweichend von § 13 BauNVO sind Räume und Gebäude für freie Berufe in den Industriegebieten nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO

Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen, Antennen, Solaranlagen, etc. können ausnahmsweise die festgesetzten Höhen um maximal 3,5 m überschreiten [§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO].

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den Industriegebieten GI 1 – GI 8 ist die Größe des jeweiligen Teilbaugebietes (= Grundstücksgröße) maßgebend [§ 19 Abs. 3 BauNVO].

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der industriellen Nebenanlagen (z.B. befestigte Lager- und Verkehrsflächen) überschritten werden:

- in GI 1, GI 2, GI3, GI4, GI 5, GI7 und GI 8 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0
- in GI 6 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. [§ 19 Abs. 4 BauNVO].

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den Industriegebieten GI 1 - GI 8 industrielle Nebenanlagen zulässig (z.B. befestigte Lagerflächen, Halden, Silos, unterirdische Vorratsbehälter, Förder-, Transport- und Verladetechnologie, untergeordnete Lagerschuppen, Büro-, Labor-, Sozialcontainer, untergeordnete Anlagen zur Sand- und Kiesaufbereitung, befestigte PKW-Stellplätze, überdachte Fahrrad- und Kraftradstellplätze, Eigenverbrauchstankstelle, Löschwasserbehälter, Regenrückhaltebecken, stadttechnische Anlagen, Fahrzeugwaagen, etc.) [§ 23 Abs. 5 BauNVO]

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig [§23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1. Nr. 10 BauGB].

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

In den einzelnen Industriegebieten GI 1 – GI 8 sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren abgestrahlte immissionswirksame Schalleistung [IFSP pro m² in dB(A)] die folgenden maximal zulässigen Werte überschreitet:

Teilfläche maximal zulässiger IFSP pro m² in dB(A), Tag/Nacht

I 1a	71 / 56
I 1b	71 / 47
I 2	72 / 62
I 3	75 / 64
I 4a	71 / 50
I 4b	62 / 44
I 5	71 / 50
I 6	-
I 7	60 / 43
I 8	73 / 58

~~Es ist zulässig, die Emissionskontingente der einzelnen Flächen untereinander auszutauschen, wenn dadurch die insgesamt resultierenden Immissionen an den betrachteten Immissionsorten nicht relevant verändert werden.~~

- 3 -

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze (private Grünfläche 4) ist ein vier Meter hoher Lärmschutzwall (bezogen auf die Höhe der westlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche) zu errichten. Die genaue Lage innerhalb der privaten Grünfläche kann der Örtlichkeit angepasst werden (+/- 10 m).

1.5 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20, 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Artenlisten 1 und 2 zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Artenliste 1, Baumarten

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia Cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Obstgehölze.

Artenliste 1, Straucharten

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gem. Heckenkirsche (*Lonicera Xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*).

Artenliste 2, Hochstamm- Laubbäume

~~Reißkastanie (*Aesculus hippocastanum*)~~, Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grünflächen

- Private Grünflächen 1, 5 und 6 (Sukzession)
 - nach Aufgabe der betrieblichen Nutzung (Absetzbecken, Brauchwasserversorgung, betrieblicher Wasserkreislauf) sind diese Flächen der freien Sukzessionsentwicklung zu überlassen (Verlandung, Vorwaldstadium, natürlicher Waldbestand).
- Private Grünflächen 2 und 4 (Anpflanzen von abschirmenden Gehölzen)
 - Auf diesen Flächen sind dichte Sichtschutzbepflanzungen unter Berücksichtigung vorhandener Vegetation anzulegen. Pro m² Grünfläche ist mindestens ein Gehölz der Artenliste 1 zu pflanzen (25 % Baumarten, 75 % Straucharten).
- Private Grünfläche 3 (Pflege und Entwicklung vorhandener Gehölzbestände)
 - Die Fläche ist weiterhin der natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen.
- Private Grünfläche 7 (Straßenbegleitgrün)

- 4 -

Die Fläche ist zu einem Drittel mit Straucharten der Artenliste 1 zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch pro m² Grünfläche). Die restlichen zwei Drittel der Fläche sind als Wildrasen anzulegen.

Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grünfläche 6 ist eine Baumreihe der Artenliste 2 zu pflanzen (Abstand untereinander; 15 m, Pflanzqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang in 1m Höhe).

Die Böschung zum tiefer liegenden bestehenden Absetzbecken ist mit niedrigwachsenden Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen. Pro m² Grünfläche ist mindestens ein Gehölz zu verwenden.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. In den privaten Grünflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

1. Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Kohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.
2. Im Plangebiet befinden sich zwei Altablagerungen / Hausmüllkippen (Kippe Klosterberg – 5105/2 und Kippe Kuhdresch – 633.04.8). Eine unmittelbare Gefährdung kann derzeit ausgeschlossen werden. Bei evtl. Aushubarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig einzubeziehen.
3. Im Plangebiet befindet sich eine tektonische Störzone (Lage siehe Planzeichnung). Im Verlauf dieser Störung treten bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Der Bereich ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten (auch Nebenanlagen).
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzonen B und C des Militärflugplatzes Nörvenich. Das Plangebiet ist erheblich mit Fluglärm belastet.
5. Im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind folgende Immissionsorte mit den jeweiligen Aufpunkten zu beachten:

IO 1, Wohnhaus Buschweg 22 h = 7,5 m

IO 2, Katharinenhof h = 2,4

IO 3, Büro, Unterkunfth = 2,4

IO 4, „An den Fichten“ h = 7,5 m

IO 5, Kunibertusstraße h = 7,5 m

~~Weitere Hinweise zum Immissionsschutz sind dem beigefügten Lärmschutzgutachten zu entnehmen (ADU Cologne, Köln, Juni 2004).~~

Beim Nachweis der zulässigen Schallkontingente (IFSP) sind die Berechnungsverfahren anzuwenden, die im schalltechnischen Gutachten (ADU Cologne, Juni 2004, Kapitel 6 erläutert werden (oder gleichwertig).

- 5 -

6. Alle Bauvorhaben, die eine Gesamthöhe von 109,59 m üNN (Höhe des Flughafenbezugspunktes Nörvenich) überschreiten, müssen der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 vorgelegt werden (Tel: 0211-959-0 / -2312).