

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414)
Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2007 (BGBl. I S. 3316)

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet - GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gliederung der Gewerbegebiete (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 unzulässig sind:

- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 1998 (Abstandserlass vom 2.4.1998 - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI – VII, die einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten - mit Ausnahme der unter 1.2 genannten untergeordneten Betriebsteile
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren – bzw. nahversorgungsrelevantem Sortiment gem. nachfolgender Liste* mit Ausnahme der unter 1.2 genannten Betriebe

* Anlage 1 zum Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) – "Zentren – und nahversorgungsrelevante Sortimente" vom 11.01.2007 :

zentrenrelevante Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus – und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel

11. Teppiche (ohne Teppichboden)
12. Blumen
13. Campingartikel
14. Fahrräder und Zubehör, Mofas
15. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente :

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

- Baumärkte und Gartencenter
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme der unter 1.3 genannten Betriebe
- Lagerplätze als eigenständige Nutzung
- Tankstellen
- Autowaschanlagen als eigenständige Anlagen
- Bordelle

1.2 ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen aus den Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste 1998, wenn es sich um untergeordnete Betriebsteile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder die Anlagen der betrieblichen Energieversorgung dienen. Die Emissionen der betreffenden Anlagen sind durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen mit zentrenrelevantem Sortiment , die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und die nicht mehr als insgesamt **400 m²** Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Von besonderer Bedeutung ist hier, dass die Summe der Verkaufsflächen die Summe der Produktionsflächen nicht überschreiten darf.

1.3 Vergnügungsstätten

1. In den Baufenstern **2, 2a**, und **7** sind nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten mit der Zweckbestimmung " Spielhallen " ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind in diesen Bereichen sonstige Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. In den Baufenstern **12 und 13** sind nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten mit der Zweckbestimmung Diskotheken/Tanzbars ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) Nr.1 BauNVO sind in diesen Bereichen sonstige Vergnügungsstätten sowie Diskotheken/Tanzbars mit überwiegend sexuellem Charakter ausgeschlossen .

2. Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (2) BauNVO

Die Zweckbestimmung wird mit " Lebensmittel Discountmarkt " festgelegt. Die Verkaufsfläche darf **800 qm** nicht überschreiten - davon ist ein Anteil von maximal 20 % der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.


3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

- 3.1 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen überschritten werden. Die Höhe darf maximal 20m über Bezugspunkt betragen. Bei einer begründeten Überschreitung dieses Maßes ist eine Abstimmung mit der zuständigen militärischen Luftfahrtbehörde, der Wehrbereichsverwaltung West, erforderlich.
- 3.2 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

4. Bauweise

Festgesetzt wird " Abweichende Bauweise " gemäß § 22 (4) BauNVO - Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

5. Nebenanlagen/Stellplätze

- 5.1 Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen werden gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Ein- und Ausfahrten und Andienungswege zulässig.
- 5.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig. Im Bereich der mit der Signatur  gekennzeichneten Fläche sind nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

6. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 Öffentliche Grünfläche (Grünzug)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 6.1) ist gemäß der Ziffer 1.1.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Öffentliche Grünfläche (Obstbaumwiese)

Die mit der (Ordnungs-Nr. 6.2) festgesetzte Fläche ist gemäß der Ziffer 1.3 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Öffentliche Grünfläche (Gehölzbiotop)

Die mit der (Ordnungs-Nr. 6.3) festgesetzte Fläche ist gemäß der Ziffer 1.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Öffentliche Grünfläche (Sukzessionsfläche)

Ca. 60 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 6.4) sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend der Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages grenzlinienreich zu bepflanzen.

6.5 Öffentliche Grünfläche (Rahmengrün)

Die mit der Ordnungs-Nr. 6.5 belegten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend der Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

6.6 Private Grünfläche (Grünzug)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 6.6) sind gemäß der Ziffer 1.1.1 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.7 Private Grünfläche (Grünzug)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 6.7) ist gemäß der Ziffer 1.1.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.8 Private Grünflächen (Gehölzbiotope)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbiotop“ (Ordnungs-Nr. 6.8) ist gemäß der Ziffer 1.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.9 Private Grünfläche (Sukzessionsfläche)

Ca. 60 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 6.9) sind der natürlichen Entwicklung überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend der Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages grenzlinienreich zu bepflanzen.

7. Begrünung der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 7.1** Die als " Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern " festgesetzten Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen entsprechend der Artenliste Nr.2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, mit Sträuchern und sonstigen Bepflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Baumstandorte sind außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu wählen.
- 7.2** Mindestens 25 % der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, wobei die unter Punkt 7.1 genannten Flächen sowie in das Baugrundstück einbezogene private Grünflächen anerkannt werden.
- 7.3** Entlang der Nachbargrenze sind beidseitig 3 m breite Gehölzflächen mit einer Pflanze pro m² entsprechend der Artenliste Nr. 1 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen.

8. Begrünung an festgesetzten Verkehrsflächen

- 8.1** Die mit der Ordnungsnummer 7.3 festgesetzte öffentliche Grünfläche am Europaring ist gemäß der Ziffer 5.1 bzw. 5.2 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2** Entlang des Europaringes und der Erfttalstraße sind Baumpflanzungen gem. der Ziffer 5.3 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorzunehmen.
- 8.3** Die Grünflächen und öffentlichen Parkplätze in den Planstraßen sind gem. Ziffer 5.4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes – zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.


9. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

- 9.1** Die Bäume auf dem Gelände Hof Hahn, Baufenster 3 sind zu erhalten.
- 9.2** Die vorhandenen Obstbäume auf der gekennzeichneten Fläche (Ordnungs-Nr. 9.2) sind zu erhalten. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln.

10. Geh – Fahr – und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die mit der Signatur = = = und der Bezeichnung G - L festgesetzten Flächen sind mit einem Geh – und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

11. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der mit der Signatur  gekennzeichneten und durch die Nummer der Baufenster näher bezeichneten lärmbelasteten Flächen sind folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, wobei an Gebäudeseiten, die von der BAB 4 und der L 122 abgewandt liegen, ohne besonderen Nachweis nach DIN 4109 Bauteile verwendet werden dürfen, die um eine Schallschutzklasse niedriger liegen. Auf die Möglichkeit schalltechnischer Einzelnachweise wird hingewiesen:

Baufenster 12: 55 dB (Wohnungen) und 50 dB (Büros)

Baufenster 13: 50 dB (Wohnungen) und 45 dB (Büros)

Außenbauteile von Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Büroräume müssen folgende Schalldämm-Maße dB R'w, res' erfüllen

Baufenster 6: 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)

Baufenster 10: 40 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)

Baufenster 11: 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)

Baufenster 9: 40 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauO NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BauGB

1. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als transparente Metallzäune (Stabgitter/Maschendraht), Mauern oder Hecken zulässig.

2. Müllsammelplätze

Oberirdische Müllsammelplätze sind aus Gründen des Sichtschutzes mit geeigneten Mitteln (Pergolen, Hecken etc.) einzufassen, so dass sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig – die maximale Höhe von Werbeanlagen ist analog zur maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die unter C "Hinweise und Empfehlungen", Punkt 5 "Allgemeine Forderungen für bauliche Anlagen an der Bundesautobahn 4" – des Landesbetriebes Straßenbau NRW sind zu beachten.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Begrünung

1.1 Es wird empfohlen, zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung einzugrünen.

1.2 Der Nachweis über die Erfüllung der unter A Punkt 7.2.3 getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach sachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.

1.3 Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Verfasser Dipl.-Ing. Walter Normann, Garten- und Landschaftsarchitekt, Düsseldorf, wird hingewiesen.

2. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Militärflugplatz Nörvenich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Militärflughafens Nörvenich. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

4. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich

In Teilbereichen des Plangebietes sind humose Böden ausgewiesen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 sowie die DIN 18196 zu beachten.

5. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten sind die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6. Bauliche Anlagen an der Bundesautobahn 4

Allgemeine Forderungen – Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau NRW

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.)

2. In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen, Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standspuren, Beschleunigungs- und Verzögerungsspur der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

3. Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachrichtlichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gem. § 9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Bundesstraßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens notwendig.

4. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB – Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.