



GEMEINDE MARIENHEIDE

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan

Nr. 86

"Kleingewerbestandort Gogarten"

Stand: 07.06.2013

Bearbeitung:

**Hellmann + Kunze Siegen
Städtebau & Landschaftsplanung**

Seelbacher Weg 86
57072 Siegen

Telefon: 0271 / 3136-210
Fax: 0271 / 3136-211
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Gewerbegebiet GE

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, sofern nicht die Ableitung geruchsintensiver Stoffe verfahrenstechnisch bedingt ist und wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen und sonstige Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorrufen werden können.

Abstandsklasse VII, 100 m Abstand

Lfd. Nr. 200	Kleintierkrematorium
Lfd. Nr. 205	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
Lfd. Nr. 206	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
Lfd. Nr. 208	Tischlereien oder Schreinereien
Lfd. Nr. 209	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
Lfd. Nr. 210	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
Lfd. Nr. 211	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
Lfd. Nr. 213	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
Lfd. Nr. 214	Spinnereien oder Webereien
Lfd. Nr. 215	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
Lfd. Nr. 217	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
Lfd. Nr. 218	Bauhöfe
Lfd. Nr. 219	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
Lfd. Nr. 220	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

1.2 Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in dem Gewerbegebiet GE

Für das mit GE gekennzeichnete Gewerbegebiet wird folgendes festgesetzt:

1. Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Anlagen für sportlich Zwecke“ sind nicht zulässig. Unzulässig sind ferner auch Bordelle, bordellartige Betriebe und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist, oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Annexhandel (Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) ist zulässig. Ferner sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmsweise zulässig.

2. Maßnahmen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

2.1 Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen E 1

Der in der Planzeichnung mit der Ziffer E 1 gekennzeichnete Ufersaubereich mit Ufergehölzbestand entlang der „Wupper“ ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Nutzung, Erschließung und Bebauung des Geländes sind zu vermeiden.

3. Hinweise

3.1 Hinweis Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

3.2 Hinweis Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Gewerbegebietes liegen Altlastenverdachtsflächen.

3.3 Hinweis Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

Es wird auf die Erlaubnispflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) hingewiesen.

3.4 Hinweis Überschwemmungsgebiet

Aufbauten und das Lagern von wassergefährdenden Stoffen sind im Überschwemmungsgebiet untersagt.

3.5 Hinweis Regenwasserklärung

Für befestigte Hofflächen ist eine Regenwasserklärung notwendig. Wasch- und sonstige Plätze mit Abscheideeinrichtungen sind zu überdachen.