Marienheide

Bebauungsplan Nr. 89 "Betriebserweiterung Firma Rüggeberg"

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilflächen GE 1 - GE 6 gegliedert und in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen nicht zulässig sind:

- Schrott- und Lagerplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sowie
- Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

werden gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

1.1.2 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes

In den Teilflächen des Gewerbegebiets sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass *(RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007)* sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente (LEK) tags und nachts in dB (A)/qm

Teilfläche*	LEK, tags	LEK, nachts
GE 1	59	42
GE 2	58	21
GE 3	65	42
GE 4	67	42
GE 5	64	40
GE 6	58	0

** Bezeichnung der Teilflächen entsprechend der Bebauungsplandarstellung*

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist in den in der Tabelle aufgeführten Gebieten auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs - beurteilt nach der TA Lärm *(Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998, GMBl. S. 503)* unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens- einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für Immissionspunkte in den nachfolgend aufgeführten Richtungssektoren dürfen die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK, zus - ausgehend vom Bezugspunkt 1 (Richtungssektor A) und ausgehend vom Bezugspunkt 2 (Richtungssektor B) erhöht werden:

Zusatzkontingente (LEK zus.) tags und nachts

Richtungssektor	Winkel	(LEK zus.) tags/nachts
A	314° / 348°	8 dB(A) / 14 dB(A)
B	109° / 143°	7 dB(A) / 13 dB(A)

Koordinaten der Bezugspunkte (ETRS89 / UTM32)

Bezugspunkt	Ostwert (x-Koordinate)	Nordwert (-Koordinate)
1	32397005.0	5660519.4
2	32396900.8	5660668.5

1.1.3 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb des Gewerbegebiets gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Gewerbegebiets darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

1.3 Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind nur außerhalb der zugleich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB festgesetzten Flächen des Gewerbegebiets zulässig.

1.5 Private Grünflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung" und der Bezeichnung M 3 sind Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Gewerbegebiet einschließlich notwendiger Anlagen zur Erschließung, Sicherung und Einfriedung zulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Den Eingriffen im festgesetzten Gewerbegebiet im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg" werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2. Hs. BauGB insgesamt 161.917 Ökowertpunkte (ÖWB) aus folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

1.74.457 ÖWB aus der Entwicklung einer Intensivweide zu einem Feldgehölz auf den Flurstücken 1261 und 1325 in der Gemarkung Marienheide, Flur 6 auf einer Gesamtfläche von 8.273 qm

2.11.150 ÖWB aus der Entwicklung einer feuchten Intensivweide zu einem Auengebüsch auf den Flurstücken 98, 99, 100, 101, 1102, 3006, 3007, 3008 in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 auf einer Gesamtfläche von 1.115 qm

3.17.640 ÖWB aus der Entwicklung einer feuchten Intensivweide zu einer Hochstaudenwiese auf den Flurstücken 101, 105, 106, 107, 108, 109, 110/1, 110/2, 113, 120/1 in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 auf einer Gesamtfläche von 2.940 qm

4.52.110 ÖWB aus der Entwicklung einer Intensivweide zu einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 1325 in der Gemarkung Marienheide, Flur 6 auf einer Gesamtfläche von 5.211 qm

5.6.560 ÖWB aus der Entwicklung von Intensivgrünland zu einem Altwässer auf den Flurstücken 89, 99, 100, 101, 1102 in der Gemarkung Marienheide, Flur 4 auf einer Gesamtfläche von 410 qm.

Innerhalb des Plangebiets werden den o. g. Eingriffen die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen M1 - M 5 zugeordnet.

1.6.2 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - M1

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 1 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu erhalten. Die im Südwesten der Fläche bestehende Ruderalflur ist zur einer Grünlandbrache zu entwickeln. Eine Verbuschung ist zu unterbinden und die heutige Vegetationspraktur langfristig zu erhalten. Dazu ist die Wiese im Turnus von fünf Jahren zu mähen, wobei abschnittsweise einmal jährlich jeweils ein Fünftel der gesamten Wiesenfläche zu mähen und das Mähgut abzufahren ist.

1.6.3 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - M 2

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 2 bezeichneten Fläche ist der bestehende Laubholzforst dauerhaft zu erhalten. Bisher asphaltierte Flächen entlang der Straße „Löh", die nicht innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche liegen, sind zu entsiegeln und der Sukzession zu überlassen, sodass sich der Laubholzbestand in diesem Bereich weiter ausdehnen kann.

1.6.4 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - M 3

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 3 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu erhalten. Die im Bereich der bisher geschotterten Stellplatzfläche vorhandene Baumgruppe ist nach Beseitigung sämtlicher Bodenbefestigungen durch Anpflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung ist vollflächig im Dreiecksverband in regelmäßigen Abständen von jeweils 2,00 m x 2,00 m vorzunehmen. Der Anteil der Bäume I. Ordnung an der Anpflanzung beträgt mindestens 10 %.

1.6.5 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - M 4

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M 4 bezeichneten Fläche ist ein Gebüsch aus Sträuchern der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung der Sträucher ist vollflächig im Dreiecksverband in regelmäßigen Abständen von jeweils 1,00 m x 2,00 m vorzunehmen.

1.6.6 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - M 5

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M 5 bezeichneten Fläche ist ein Gebüsch aus Bäumen II. Ordnung der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 und Sträuchern der Pflanzenauswahlliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung der Sträucher ist im Dreiecksverband im Abstand von jeweils 1,00 m x 2,00 m vorzunehmen. Auf einem Flächenanteil von mindestens 10 % sind unregelmäßig Bäume II. Ordnung in Trupps zu 3 - 4 Pflanzen anzupflanzen.

1.6.7 Fläche und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - M 6

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit M 6 bezeichneten Fläche ist die vorhandene Baumgruppe an der Bahntrasse durch Anpflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung ist vollflächig im Dreiecksverband in regelmäßigen Abständen von jeweils 2,00 m x 2,00 m vorzunehmen. Der Anteil der Bäume I. Ordnung an der Anpflanzung beträgt mindestens 10 %.

1.6.8 Grundstücksbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z. B. durch Bepflanzung mit Ziersträuchern oder als Rasenflächen, zu gestalten und so zu unterhalten.

1.6.9 Straßenbegleitgrün im Gewerbegebiet

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1, GE 5 und GE 6 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in einem Abstand von mindestens 1,00 m und höchstens 3,00 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie sowie mit einem Abstand von maximal 10,00 m innerhalb der Reihe hochstämmiger Laubbäume der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 (Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.6.10 Stellplatzbegrünung im Gewerbegebiet

Auf Stellplatzanlagen innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen GE 1 - GE 6 ist pro sechs angefangene Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 (Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen. Bei der Zahl der nach 1.6.10 (Stellplatzbegrünung) anzupflanzenden Bäume können die nach 1.6.9 anzupflanzenden Bäume (Straßenbegleitgrün auf Gewerbeflächen) angerechnet werden.

1.6.11 Begrünung von Zäunen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Zaunanlagen, die in den Gewerbegebietsteilflächen GE 1, GE 5 und GE 6 zur Grundstückseinfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen errichtet werden, zu begrünen sind.

Dafür ist auf dem Grundstück, das durch die Zaunanlage eingefriedet wird, entlang des Zauns ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 1,00 m anzulegen und zu bepflanzen. Pro laufenden Meter sind mindestens zwei Pflanzen aus Arten der unter 1.6.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 (Pflanzenarten zur Zaunbegrünung) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.12 Pflanzenauswahllisten

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzenauswahllisten durchzuführen:

Pflanzenauswahlliste 1 (Bäume)

Bäume I. Ordnung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18)

Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Rot-Buche (Fagus sylvatica)

Bäume II. Ordnung (Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm):

Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)

Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld - Straßenbegleitgrün und Stellplatzbegrünung - (Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm):

Trauben-Eiche (Quercus petrea), Mehlbeere i.S. (Sorbus), Brabanter Silberlinde (Tilia tomentosa „Brabant"), Straßenesche (Fraxinus excelsior „Westhof´s Glorie"), Domentose Gleditschie (Gleditsia triacanthos „Sunburst")

Pflege:

Anwuchskontrolle, drei Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, 2-jährige Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege

Pflanzenauswahlliste 2 (Sträucher und Pflanzenarten zur Zaunbegrünung)

Sträucher (verpflanzter Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden und 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern):

Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sal-Weide (Salix caprea)

Pflanzenarten zur Zaunbegrünung - (Gestäbte Pflanzen, 4 - 6 Triebe, 2 x verpflanzt, m. TB, 60 - 100 cm,):

Efeu (Hedera helix), Wald-Rebe (Clematis i. S.), Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus), Schling-Knöterich (Polygonum aubertii), Wilder Wein (Parthenocissus i. S.)

Pflege:

Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Standjahren, Unterhaltungspflege.

Hinweis zu den Pflanzmaßnahmen:

Die Vorgaben der Leitungsbetreiber zum Schutz von (unterirdischen) Leitungen sind zu beachten.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

2.1 Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze

Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastigungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden. Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

3.2 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz -V-5 8800.4.11 - und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr - V-1 - 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden und für die keine Anschlussmöglichkeit an einen Misch- bzw. Regenwasserkanal besteht, die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Oberbergischen Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind vor der Bauerrenschaft einzuholen und Bauabgaben einzuzahlen.

Neben der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund stellen auch die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Sofern Zisternen zur Regenwasserspeicherung und Nutzung vorgesehen werden, sind diese mit einem Überlauf auszurüsten. Die Brauchwassernutzungsanlagen sind mit Messeinrichtungen zur Ermittlung des Schmutzwasseranteils auszustatten. Der Überlauf ist an eine Versickerungsanlage anzuschließen.

3.4 Bergwerksfeld

Das Plangebiet liegt über dem auf Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld "Brassert", Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Es wird empfohlen, bei der Eigentümerin vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen zu erkunden, ob noch mit Schäden bezüglich des umgegangenen Bergbaus zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf die eigenen Bergbautätigkeiten ggf. für notwendig befunden werden.

3.5 Baugrund

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann im Plangebiet ein erhöhter Gründungsaufwand erforderlich werden.

3.6 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland wird hingewiesen.

3.7 Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodenfunde, Befunde oder Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206/90300, Telefax: 02206/9030-22) anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.8 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Bei der Bebauung des altzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist u. A. das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodensichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

§ geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,

§ strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

3.9 Durchführung von Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen sowie Schutz der Bepflanzung und bestehender Gehölze

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplan Nr. 89 „Betriebserweiterung Firma Rüggeberg" fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung im Gewerbegebiet sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung von Stellplatzanlagen durchzuführen.

Die Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) vom 15. April 1969 sind zu beachten. Ebenfalls zu beachten sind die einschlägigen Normen, Richtlinien und Vorschriften für die Durchführung der vegetationstechnischen Arbeiten sowie zur Sicherung des Oberbodens und zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (DIN 18915, DIN 18916, DIN 18917 und DIN 18920).

Für die Gehölzpflanzungen sind für mindestens drei Jahre Anwuchs- und Bestandspflege gemäß der DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Pflanzausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten aus der genannten Pflanzenauswahlliste zu ersetzen.

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist die Verdichtung des Bodens, z. B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und/oder die Nutzung als Lagerfläche, wirksam zu unterbinden. Beeinträchtigungen und Störungen von Gehölzbeständen während des Baubetriebs in den Gewerbegebietsflächen sind zu vermeiden.

Im Bereich von Straßenentwässerungen, Grundstückseinlässen und -ausläufen sowie bei Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ist auf die Freihaltung ausreichender Sichtflächen zu achten.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind die Vorgaben der Leitungsbetreiber zum Schutz von (unterirdischen) Leitungen zu beachten.

3.10 Artenschutz

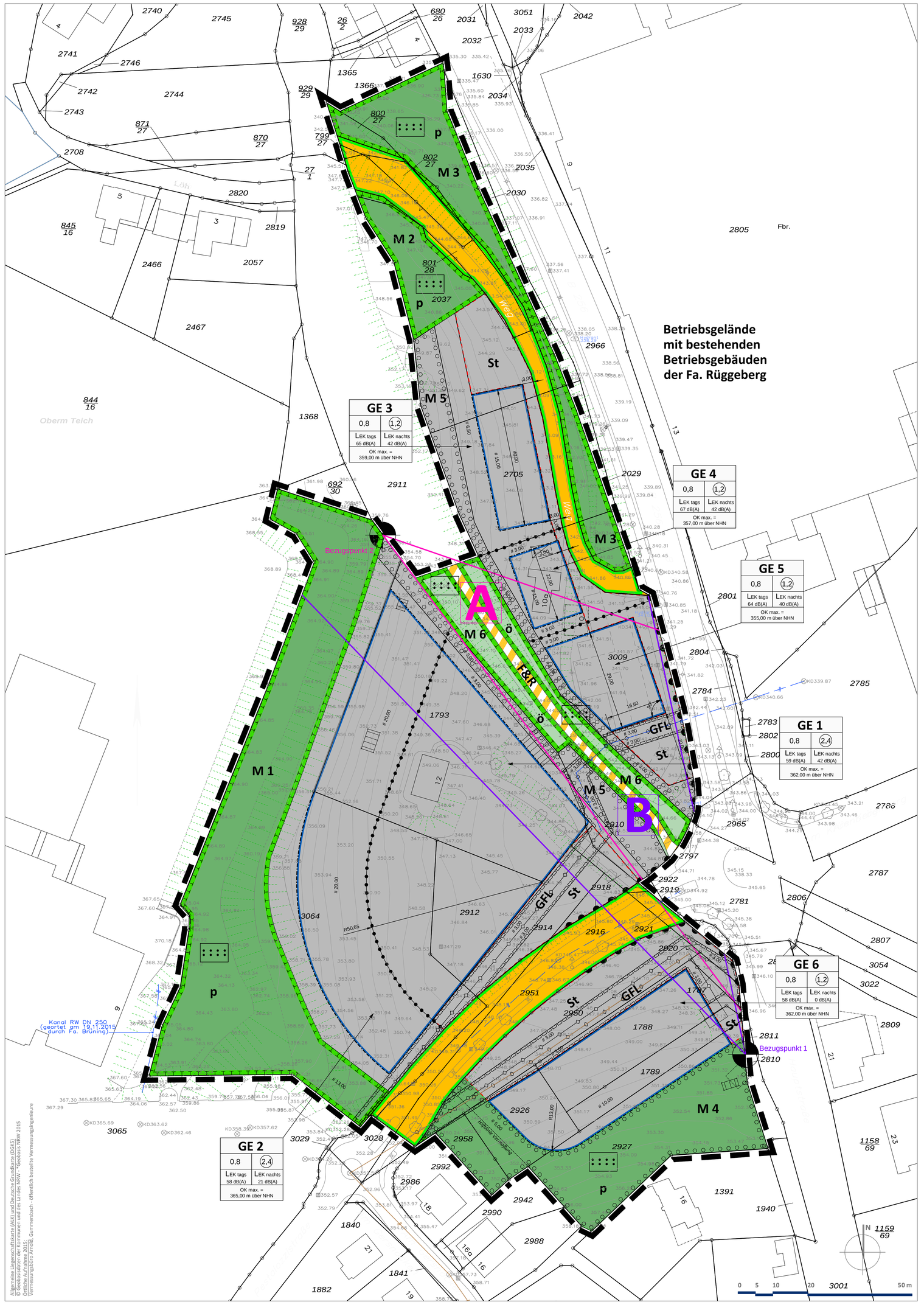
Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Abrissmaßnahmen und Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen nicht zwischen dem 1. März und 14. November eines Jahres zulässig.

Abweichungen hiervon bedürfen einer Umweltbaubegleitung. Im Genehmigungsverfahren für die Errichtung baulicher Anlagen sind die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

3.11 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Fachbereich III, Hauptstr. 20, 51709 Marienheide eingesehen werden.

Herausgeber sämtlicher DIN-Vorschriften ist das Deutsche Institut für Normung e. V., Berlin. DIN-Vorschriften, auf die u. a. in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Rechtskraft dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet
- GE 1 — Gliederung des Gewerbegebiets *(zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- z. B. 1,2 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK — Oberkante
- z. B. OK max. = 50,00 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- F&R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F&R)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö — Grünfläche, öffentlich
- p — Grünfläche privat
- Zweckbestimmung: Randeingrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(zur Bestimmung der Maßnahmen M1-M4, M6 vgl. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan)*
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(zur Bestimmung der Maßnahmen M4, M5 vgl. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung
- LEK tags 62 dB (A) — Emissionskontingent (LEK) Festsetzung von Emissionskontingenten für die von Betrieben und Anlagen der folgenden Abstandsklassen I - VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass des Bundes- immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - *vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan) (§ 7 Abs. 4 BauNVO)*
- A / B — Richtungssektoren A und B für die Festsetzung von Zusatzkontingenten LEK, zus Bezugspunkte 1 und 2 (Koordinaten ETRS89/UTM32) *(vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung: Stellplätze
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Marienheide sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungs-/Hauptabwasserleitung, unterirdisch

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - **Planzeichenverordnung (PlanVO 1990)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW. S. 666 - SGV NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermachweis vom ..... überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen