

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Pier“

Änderung der textlichen Festsetzungen unter laufenden Punkt 2

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.1. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzungen der First- und der Traufhöhen bestimmt:

Die Höhendifferenz zwischen der festgesetzten Geländehöhe und der Oberkante First darf nicht mehr als 20 m betragen.

Die Höhendifferenz zwischen der festgesetzten Geländehöhe und der Oberkante Traufe darf nicht mehr als 15 m betragen. Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2. Als festgesetzte Geländehöhe gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, gemessen an der mittleren Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstückes.

Erste Änderung des Bebauungsplanes Pier Nr. 13 "Gewerbegebiet Pier"

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. GE Gebiet Zone 1

Im GE Gebiet Zone 1 sind Betriebe der Abstandsklassen I-V und emissionsähnliche Betriebe gemäß dem Abstandsverlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 21.03.1990 ausgeschlossen.

Betriebe der Abstandsklasse V können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit im Emissionsverhalten gegenüber der Ortslage Krauthausen nachgewiesen und auf Nacharbeit verzichtet wird.

1.2. GE Gebiet Zone 2

Im GE Gebiet Zone 2 sind Betriebe der Abstandsklassen I-IV und emissionsähnliche Betriebe gemäß dem Abstandsverlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 21.03.1990 ausgeschlossen.

1.3. Gemäß § 8 Abs. 3.1. BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Es ist der Nachweis zu führen, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechend bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 35 dB (A) nachts eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB (A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von 50 dB (A) nachts "Außen" auszugehen.

1.4. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher zugelassen werden, wenn das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder diese ergänzt. Die Verkaufsflächen müssen in Baumasse und Grundfläche den Flächen des restlichen Betriebes untergeordnet sein.

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.1. Im Bereich der 220 KV Hochspannungsleitung ist eine 32 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

wird gestrichen + neu sommieriert

3. Kennzeichnung von Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB) / Hinweise

3.1. Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3.2. Maßnahmen, die zu Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen und schädlichen Veränderungen des Grundwassers führen, sind zu unterlassen.

4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf den dafür vorgesehenen Flächen, sowie generell in den Bauflächen zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mehrreihig im Stil einer natürlichen Feldhecke zu bepflanzen. Die Gehölze sind 1 x verpflanzt anzulegen. Der Abstand zwischen den Gehölzen muß mindestens 1 m betragen. Folgende Gehölzarten sind zulässig:

Carpinus betulus	avercus petraea
Cornus sanguinea	Rosa canina
Corylus avellana	Tilia cordata
Crataegus monogyna	
Prunus spinosa	

5.2. Die Straßenbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Hochborde, Rammschutz, Aufstellen von Holzpollern vor mechanischen Schäden zu schützen.

5.3. Die Baumscheiben dürfen 4 qm nicht unterschreiten. Sie sind in unversiegelter Bauweise anzulegen.