



Textliche Festsetzungen

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1.1 **GE - Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Verkaufsflächen von Betrieben des produzierenden Gewerbes
 - Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind für Betriebe des produzierenden und des weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Verkaufsbereich im räumlichen Zusammenhang zum Produktionsbetrieb steht, diesem aber deutlich untergeordnet ist. Der Betrieb muss aufgrund des Emissionsverhaltens in einem Gewerbegebiet typischerweise zulässig sein.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie einem angesiedelten Betrieb zugehören.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie dem zugehörigen Betrieb selber dienen.

Die Gliederung der baulich nutzbaren Flächen gemäß §1 (4) BauNVO in Verbindung mit §1(9) BauNVO

- Die Gliederung der baulich nutzbaren Flächen gemäß §1 (4) BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO erfolgt nach der Zulässigkeit der Lärmmissionen.
- Innerhalb der mit GE 4.1, GE 4.2 sowie GE-4.3 bezeichneten Flächen sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, die durch die bauliche Auslösung (z.B. Wände, Dächer, Lüfter- und Torkonstruktionen) und Stellung sowie Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleistet, dass die in der folgenden Tabelle aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W nicht überschritten werden. (Ermittelt nach dem Verfahren nach Nummer A.2.4, Gleichung (G4) des Anhanges der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 28. August 1998 (GMBL 1998 S. 503 - ohne Berücksichtigung des Richtwirkungsmaßes D).

Fläche / Beurteilungszeitraum L_W

Fläche	Beurteilungszeitraum	L _W	dB(A)/m ² Grundstücksfläche
GE 4.1	tags	63	
	nachts	48	
GE 4.2	tags	58	
	nachts	43	
GE 4.3	tags	58	
	nachts	43	

- Bei der Ansiedlung von geruchsmittlernden Betrieben und Anlagen in den Gewerbegebieten GE 4.1 sowie GE-4.2 und GE-4.3 sind diese nur zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass das Immissionskriterium gem. 3.9 der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung durch den Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) vom 13.05.1999 nachgewiesen wird (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung) und die sonstige planungsrechtliche Zulässigkeit gegeben ist.

1.2 Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.2.1 **Höhe der baulichen Anlagen im GE nach § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO**
- Die Höchstgrenzen der Höhen der baulichen Anlagen GE 4.1, GE 4.2 und GE 4.3 werden wie folgt über dem unter 1.2.2 beschriebenen Höhenbezugspunkt festgesetzt:
 - Bei geneigten/gewölbten Dächern: bis 16 m
 - Bei Flachdächern: bis 12 m
 - Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugschächte sowie Anlagen für die Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt auch für Krananlagen.
 - Werbeanlagen werden von diesen Ausnahmen nicht erfasst.

1.2.2 Höhenbezugspunkt

- Als Bezugspunkt gilt die bestehende NNH-Geländehöhe gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade.

1.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Flächen A
- In den mit "A" gekennzeichneten Flächen, im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, ist entlang der Straßen auf privater Grundfläche ein durchgehender 5 m breiter Streifen aus bodendeckenden Gehölzen zu pflanzen. Zur Entwicklung einer Baumreihe ist zusätzlich ein Laubbäumestamm aus Linde im Reihenabstand von 20 m zu integrieren.
- Fläche B
- Im Bereich der Fläche "B" ist eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 2,0 x 1,5 m. Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2xv., o.B. 60-100 cm. Alle 100 m² ist ein Solitärgehölz der Pflanzliste zu pflanzen.
 - Die Mindestgröße bei Solitärgehölzen ist Hochstamm 3xv., m.B. 12-14 cm bzw. Heister 3xv., m.B. 175-200 cm.
 - Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend.
- Fläche C
- Die Fläche C ist mit einer Rasenpflanzung zu begrünen, in der alle 100 m² ein in Solitärgehölz der Pflanzliste zu pflanzen ist. Die Mindestgröße bei Solitärgehölzen ist Hochstamm 3xv., m.B. 12-14 cm bzw. Heister 3xv., m.B. 175-200 cm. Für die Pflanzenauswahl ist die nachfolgende Pflanzenliste bindend.

Pflanzenliste:

Sträucher	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Corylus avellana
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohrweide

Bäume(großkrönig)	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Rothbuche
Fagus sylvatica	Stieleiche
Quercus robur	Winterlinde
Tilia cordata	

Bäume (kleinkrönig)	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 86 BAUO NW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BAUO

2.1 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Die Höhe der Werbeanlagen darf die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn 46 und der Bundesstraße 57 gemäß § 9 (1), (2) und (6) FStRG

- 3.1 In den Anbauverbotszonen (40 m bei Autobahnen bzw. 20 m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abtragungen größeren Umfangs gem. § 9 (1) FStRG nicht durchgeführt werden. Weitergehende bundes- und landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 3.2 In den Baubeschränkungszonen (100 m bei Autobahnen bzw. 40 m bei Bundesstraßen), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen gem. § 9 (2) FStRG bauliche Anlagen nur mit Zustimmung der obersten Baubehörde errichtet, erheblich verändert oder andere genutzt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.
- 3.3 Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmter Ortsdurchfahrten gem. § 9 (6) FStRG den Hochbauten des § 9 (1) FStRG und den baulichen Anlagen des § 9 (2) FStRG gleich.

4. HINWEISE

- 4.1 **Bodendenkmalchutz**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch eine archäologische Prospektion hinsichtlich des bodendenkmalpflegerischen Konfliktpotentials untersucht und die Denkmalfähigkeit sowie die Denkmalswertigkeit eines römischen und eines hochmittelalterlichen Fundplatzes festgelegt. Eine Eintragung der Bodendenkmäler gem. § 3 DSchG NW ist vorgesehen. Die Bodendenkmäler, die durch die Realisierung der Bauvorhaben betroffen werden, werden wissenschaftlich untersucht und ergraben und gelagert sowie dokumentiert. Umfang und Ausmaß der archäologischen Untersuchungen regelt die Erlaubnis nach § 9 DSchG NW.
- 4.2 **Altlastverdachtsflächen**
Zurzeit liegen keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor.
- 4.3 **Werbereichsverwaltung West**
Vor der Genehmigung von Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen oder „untergeordneten Gebäudeteilen“, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine erneute Abstimmung mit der Werbereichsverwaltung West als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob eine Kennzeichnung als Luftfahrtdensma erforderlich ist.
- 4.4 **Hochspannungsfreileitung**
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NNH) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherr zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Legende

I. Zeichnerische Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 9 BauNVO

Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

12,0 Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß

16,0 Firsthöhe (FH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 bis 23 BauNVO

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

5. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen

Zweckbestimmung:

p: privat

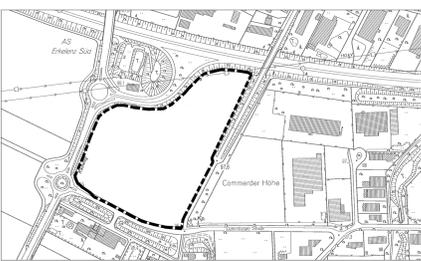
ö: öffentlich

Grünzug

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Übersicht : 1:5000

<p>Rechtsbasis: Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BSG, I.S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I.S. 132) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung. Planzeichenverordnung vom 16. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 56) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) vom 01. 03. 2000 (GV.NM S. 256) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung. Zu diesem Baugesetzbuch gehören eine Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsausgleichsbaurechnung und folgende Anlagen: - Amtliche technische Vorplanung - Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung, Niederwieschen 22.05.2012 - Gutachten 424/2002/492/316 ACCON - Köln GmbH, vom 04.07.2002 - Nachkassationsgutachten Prospektion April 2004 - Büro für Prospektion, Dülburg Aktivbüro, PR02/530</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 19.06.2012 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen den Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 19.10.2012 öffentlich bekanntgemacht.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch am 05.12.2012 schriftlich gebeten, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte Stellung zu nehmen.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Erkelenz vom 19.10.2012 erfolgte am 06.11.2012 die öffentliche Darlegung der mit dem Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte verfolgten Pläne gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Der Rat der Stadt Erkelenz hat in seiner Sitzung am 00.00.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszuliegen.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte hat nach Beantragung im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom 00.00.2012 gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Zeit vom 00.00.2012 bis 00.00.2012 mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszuliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 00.00.2012 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte ist gemäß § 10 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Erkelenz in seiner Sitzung am 00.00.2012 mit der Begründung als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Rates wurde im Amtsblatt Nr. der Stadt Erkelenz vom 00.00.2012 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. XIX/3 "Gewerbe- und Industriepark Commerden", Erkelenz-Mitte gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Die Planunterlagen stimmen mit der amtlichen Katasterkarte vom 11.05.2012 überein. Die Entzogen der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.</p> <p>Erkelenz, den</p>	<p>Vorgruft</p>	<p>Bearbeitung Stadt Erkelenz -Planungsamt- 41812 Erkelenz -Johannesmarkt 17 Telefon: 0241 85-0 www.erkelenz.de</p> <p>Sachbearbeitung Thomas Röhren Telefon: 0241 85201 Fax: 0241 859201</p> <p>Gemarkung: Erkelenz Flur 36 M 1 : 1.000</p> <p>Ausfertigung</p>
---	---	---	--	---	--	---	--	--	-----------------	--

STADT ERKELENZ
Az.: 61 26 02.19/3

Bebauungsplan Nr. XIX/3
"Gewerbe- und Industriepark Commerden"
Erkelenz-Mitte
- ENTWURF -
Offiziell gem. § 9 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Gemarkung: Erkelenz
Flur 36
M 1 : 1.000

Ausfertigung