

# STADT STOLBERG

## Gewerbegebiet Camp Astrid

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlaß") vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) - **nicht zulässig**:

<b>GE g:</b>	Betriebsarten der Abstandsklassen I (Nr. 1 - 5) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
<b>GE f:</b>	Betriebsarten der Abstandsklassen I – II (Nr. 1 - 21) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
<b>GE e:</b>	Betriebsarten der Abstandsklassen I – III (Nr. 1 - 36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
<b>GE d:</b>	Betriebsarten der Abstandsklassen I – IV (Nr. 1 - 78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
<b>GE c:</b>	Betriebsarten der Abstandsklassen I – V (Nr. 1 - 153) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In den Nutzungszonen GE g, f, e, d und c können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (*z. B. in der Nutzungszone GE g Betriebsarten der Abstandsklassen I bzw. in der Nutzungszone GE f Betriebsarten der Abstandsklassen II bzw. in der Nutzungszone GE e Betriebsarten der Abstandsklassen III bzw. in der Nutzungszone GE d Betriebsarten der Abstandsklassen IV bzw. in der Nutzungszone GE c Betriebsarten der Abstandsklassen V*), wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Die genehmigungsbedürftigen Anlagen, die unter Spalte 1 des Anhangs nach 4. BImSchV (4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz, in der jeweils gültigen Fassung) aufgeführt sind, außer den in Nr. 9 „Lagerung, Be- und Entladen von Stoffen und Zubereitungen“ genannten, sind unzulässig.

Alle Anlagen der Spalte 2 und die in Nr. 9 der Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV aufgeführten Anlagen, sind - unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.3 - ausnahmsweise zulässig.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigelegt.

## **1.2 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauGB zulässigen Einzelhandelsbetriebe **nicht zulässig**. Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Festsetzung – Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug aufweist. Diese Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO **nicht zulässig**.

## **1.3 Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO**

In den Gewerbegebieten nach § 8 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen **nicht zulässig**:

- Lagerung, Abfüllen und Umschlag wassergefährdender Stoffe i.S. des § 19 g WHG innerhalb von Flächen, Anlagen und Einrichtungen, die der natürlichen Witterung ausgesetzt sind.
- Flächen mit großen Tieransammlungen, die der natürlichen Witterung ausgesetzt sind.
- Flächen zur Lagerung und Zwischenlagerung industrieller und gewerblicher Reststoffe und Nebenprodukte, von Recyclingmaterial, Asche, Abfälle, die der natürlichen Witterung ausgesetzt sind.
- Sonstige Nutzungen, die aufgrund der verursachten besonderen Verschmutzung nicht für eine Niederschlagswasserversickerung in Frage kommen und einer Abwasserbehandlung bedürfen.

Ausnahmsweise sind diese Nutzungen außerhalb von Gebäuden zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Flächen über den örtlichen Mischwasserkanal entwässert werden.

#### **1.4 Einschränkungen der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung**

Gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Geschossfläche i. S. von § 20 Abs. 3 BauNVO von insgesamt 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig sind, wobei die Flächen i. S. von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mitzurechnen sind (Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschl. Treppen und Umfassungswänden).

Die Regelung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden hierdurch ersetzt.

Gleichzeitig ist für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um 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 folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

Für GE-Gebiete:	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

#### **1.4 Höhe baulicher Anlagen**

Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der fertigen Erschließungsanlage, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

Die Firsthöhe / Gesamthöhe von Gebäuden im GE<sup>1</sup> – GE<sup>5</sup> (Oberkante Dacheindeckung/höchster Punkt Attika), gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt entsprechend der Festsetzung maximal 9,0 m.

#### **1.5 Grundstückszufahrten**

Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke können die als Straßenverkehrsflächen und überlagernd als Flächen zur

Niederschlagwasserbeseitigung (Abwassergräben gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) festgesetzten Flächen für notwendige Grundstückszufahrten kanalisiert und befestigt werden, wobei ein oder zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von max. 10,0 m pro Grundstück zulässig sind. Gemeinsame Zufahrten auf der Grundstücksgrenze dürfen eine Breite von max. 15,0 m nicht überschreiten.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.1 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Einzelbäume und Gehölzbestände der Kategorie 1)**

Die gem. § 9 Abs 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände (Walnußbäume) sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und bis zum Erreichen der Lebenserwartung zu erhalten. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Abgängige Einzelbäume sind an gleicher Stelle durch bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu ersetzen.

### **2.2 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Bäume Kategorie 2)**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen und bis zum Erreichen der Lebenserwartung zu erhalten. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Abgängige Einzelbäume sind an gleicher Stelle durch bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu ersetzen.

Im Ausnahmefall können diese Einzelbäume auf Antrag gefällt werden, falls durch die Einzelbäume eine sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks durch bauliche Anlagen nicht möglich ist. Als Ersatz für jeden gefällten Einzelbaum sind auf dem gleichen Grundstück 2 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

### **2.3 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

Auf den privaten Bauflächen (Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO) sind 20 % der Grundstücksflächen mit Bodendeckern oder Gehölzen der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen.

### **2.4 Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind - mit Ausnahme der Zufahrten zu den Grundstücken- mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung einzusäen. Diese Flächen sind 3-4 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist unmittelbar nach der Mahd abzuräumen.

### **2.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet**

a) Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind sämtliche Bäume und Gehölzbestände durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu erhalten. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während der Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Im Bereich des Mastes 11 der örtlich vorhandenen Hochspannungsfreileitung ist in einem Radius von 15 m um den Mast die Fläche von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Hier erfolgt eine Ansaat mit Landschaftsrassen. Diese Fläche ist 2-3 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist unmittelbar nach der Mahd abzuräumen. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Hochspannungsleitung sind die Festsetzungen nach Punkt 4 zu beachten.

b) Im zentralen Waldbereich zwischen den nördlichen und südlichen Baugebieten sind zur Vernetzung der Waldgebiete auf einer Länge von 185 m insgesamt 3 Amphibienkleintiertunnel (Lichte Weite: mind. 1,0 m Breite und 0,8 m Durchlaßhöhe) als Querdurchlässe unter der Straßenverkehrsfläche und dem Radweg mit einem maximalen Abstand von 30 m einzubauen. Im gesamten Bereich sind auf beiden Seiten der Straßenverkehrsfläche Leiteinrichtungen, die zu den Amphibienkleintiertunneln führen, zu errichten.

c) Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes sind im privaten und öffentlichen Bereich nur Lampen mit Natrium-Niederdruckleuchtmitteln zu verwenden. Die Lampen haben einen nach unten gerichteten Lichtkegel aufzuweisen.

### **3. Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW wird festgesetzt:

#### **3.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur zulässig

- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- an der Stätte der Leistung,
- unterhalb der Traufe bzw. Attika
- mit Leuchtmitteln nach 2.5.c

Werbeanlagen sind unzulässig

- mit Wechsel- oder Blinklicht

#### **3.2 Einfriedungen**

Es sind nur offene luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig.

### **4. Nachrichtliche Übernahme 110-KV-Hochspannungsleitung der RWE incl. beidseitiger Schutzstreifen**

Im Leitungsschutzstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen gemäß §§ 2-14 BauNVO unzulässig. Eine Nutzung als Erschließungs- oder Stellplatzfläche ist jedoch bis zu einem Mindestabstand von 8,0 m zu den Eckpunkten der Maste 11 bis 15 auf derzeitigem Geländeniveau zulässig.

Anpflanzungen dürfen eine max. Höhe von 4,00 m über derzeitigem Geländeniveau nicht überschreiten. Bei Neuanpflanzungen sind bodenständige Pflanzen der Artenliste 2 zu verwenden, welche die Endwuchshöhe von 4 m nicht überschreiten.

Innerhalb eines Radius von 15,0 m um die Maste 11 bis 15 ist eine Bepflanzung jedoch nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Raseneinsaaten.

Außerhalb der Schutzstreifen sind Anpflanzungen in den Randbereichen in ihrer Endwuchshöhe entsprechend zu staffeln oder zurück zu schneiden.

## 5. Kennzeichnung von ehemaligen Bergwerksfeldern

Für die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 gekennzeichneten Teile des Plangebietes läßt sich nicht mit Sicherheit ausschließen, daß oberflächennaher Bergbau aus der Zeit des Grundeigentümerbergbaus betrieben worden ist. Inwieweit Abbau in diesem Bereich des Plangebietes umgegangen ist und welche Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen bei Bauarbeiten zu beachten sind, läßt sich erst nach eingehenden Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen) durch einen Sachverständigen beantworten.

### Pflanzlisten

#### Artenliste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Pflanzhöhe mind. 200 cm

#### Artenliste 2 Sträucher

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100-150 cm