

Stadt Schleiden

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nr. 116 „Harperscheid-Heinenheck“

Bearbeiter: Herr Dipl.-Ing. Claesgens
C+K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden

Stand: 31.10.2023
(Vorentwurf - frühzeitige Beteiligung)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - GE 1 (§ 8 BauNVO)

In dem gemäß § 1 (8) BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet - GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis IV (Ifd. Nrn. 1-80)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmen für die Abstandsklasse V sind bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen möglich.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Gewerbegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse V (Ifd. Nrn. 37-80) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass sämtliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Gewerbegebiet - GE 2 (§ 8 BauNVO)

In dem gemäß § 1 (8) BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet - GE sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis III (Ifd. Nrn. 1-36)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmen für die Abstandsklasse III sind bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen möglich.

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem Gewerbegebiet auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse III (Ifd. Nrn. 23-36) der Abstandsliste 2007 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass sämtliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.3 Falls die Mindestabstände der Abstandsliste gemäß Ziff. 1.1 und 1.2 in den Gewerbegebieten nicht eingehalten werden können, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

1.4 In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gemäß § 16 (2-5) Bau NVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung für die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die maximale Gebäudehöhe (max. GH) der Bauflächen ist für die überbaubaren Grundstücksflächen nach den absoluten Höhen über NHN gemäß den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung einzuhalten.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die maximale Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile oder Dachaufbauten (z. B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate, Blitzschutzanlagen usw.) überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt maximal 20% je Dachfläche betragen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung baulicher Anlagen.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt

3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 3,0 m als Überschreitung der Baugrenze auf max. 20 % der Länge der Baugrenze zugelassen, sofern dort keine grünordnerischen Maßnahmen oder anderweitige Nutzungszwecke festgesetzt sind.

3.4 Verkehrswege, offene Lagerflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dort keine grünordnerischen Maßnahmen oder anderweitige Nutzungszwecke festgesetzt sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Grünordnung [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage der noch erforderlichen Landschaftspflegerischen Fachplanung und der noch zu erstellenden Artenschutzprüfung.

B. Hinweise

1. Externe Kompensationsmaßnahmen

Die externe Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft ist gemäß den Empfehlungen des noch zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplanes umzusetzen.

Die Maßnahmen werden gemäß § 11 BauGB im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Schleiden und dem Vorhabenträger geregelt und vom Vorhabenträger durchgeführt.

2. Vorbeugender Bodenschutz

Beachtung der einschlägigen Vorschriften zum Bodenschutz während der Bauphase gemäß DIN 18300, 18320, 18915.

3. Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Bauschutthalte oder ogranoleptisch auffällige Bodenmaterialien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde zu entsorgen.

4. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Schleiden als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalpflege und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund).

Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6. Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221 / 2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine vorherige Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. DIN-Vorschriften

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Stadt Schleiden, Blankenheimer Straße 2, 53937 Schleiden, im Amt für Stadtentwicklung / Bauen & Wohnen während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH Burggrafensstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

8. Fachgutachten

Werden bei der weiteren Planung erstellt.