

# **GEMEINDE NÜMBRECHT**

## **Textliche Festsetzungen**

**zum**

### **Bebauungsplan Nr. 49 a „Malzhagen/Gewerbegebiet“**

**Stand: 14.06.2011**

#### **Bearbeitung:**

**Hellmann + Kunze Siegen  
Städtebau & Landschaftsplanung**

Seelbacher Weg 86  
57072 Siegen

Telefon: 0271 / 3136-210  
Fax: 0271 / 3136-211  
E-mail: [h-k-siegen@t-online.de](mailto:h-k-siegen@t-online.de)

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

### **1.1 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2**

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die wegen ihres Störungsgrades ein Abstandserfordernis im Sinne des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3-8804.25.1) vom 06.06.2007 von nicht mehr als 100 m zur nächstgelegenen stöempfindlichen Wohnbebauung aufweisen.

### **1.2 Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2**

Für die mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete wird folgendes festgesetzt:

1. Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten „Tankstellen“ und „Anlagen für sportlich Zwecke“ sind nicht zulässig. Unzulässig sind ferner auch Bordelle, bordellartige Betriebe und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist, oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Annexhandel (Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen) ist zulässig. Ferner sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig.

### **1.3 Gewerbegebiete GE 2**

In dem Gewerbegebiet GE 2 ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzung „Anlagen für kirchliche Zwecke“ allgemein zulässig. Hier sind auch sportliche Anlagen (Bolzplätze/Kleinspielfelder) zulässig, die der kirchlichen Nutzung untergeordnet sind.

### **1.4 Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen)**

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der in der Planzeichnung eingetragenen Oberkante (OK) als Höchstmaß in Meter (m) über Normal Null (ü. NN) unter Berücksichtigung der in der Nutzungsschablone eingetragenen maximalen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## **2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

### **2.1 Vermeidungsmaßnahme V 1**

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind als infiltrationsfähige Oberflächenbefestigungen herzustellen, wie z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

## **3. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

### **3.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Abschirmungs- und Freiflächengrün“**

Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer B 1 festgesetzten Flächen sind als Vegetationsfläche (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern) zu gestalten. Hier ist an der nördlichen, westlichen (auch im Traufbereich der vorhandenen Baumhecke) und südlichen Plangrenze auf einer Breite von ca. 13 m eine freiwachsende Baumhecke anzulegen. Weiterhin ist zwischen den Gebieten GE 1 und GE 2 eine ca. 6 m breite Baumhecke anzulegen. Für beide Hecken sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Eberesche, bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzgröße / Pflanzabstand /Pflanzverhältnis :

Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, 1 Baum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baumheckenfläche

Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen auf 20 % der Baumheckenfläche

Sträucher: v. Strauch, 3 – 5 Triebe, 100 – 150 cm,

Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband

Die Baumhecke ist ab dem 15. Standjahr mit Ausnahme der Bäume 1. Und 2. Ordnung abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

### **3.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B2 „Stellplatzbegrünung“**

Auf Stellplatzflächen ist je angefangene 200 qm Stellplatzfläche ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Baum- bzw. Pflanzscheibe muss eine offene, versickerungsfähige Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Sie ist mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Pflanzgröße: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm;

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr, Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten aus den genannten Pflanzenauswahllisten zu ersetzen.

#### **4. Maßnahmen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB**

##### **4.1 Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen E 1 und E 2**

Die in der Planzeichnung mit den Kennziffer E 1 und E 2 zum Erhalt festgesetzten Flächen bzw. Gewässerbereiche sind dauerhaft zu erhalten und mit Arten der Pflanzenliste der Maßnahme B1 zu ergänzen. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

#### **5. Hinweise**

##### **5.1 Hinweis Boden**

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Gebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Wird im Plangebiet Bodenmaterial im Umfang von mehr als 2.000 m<sup>3</sup> von außerhalb des Plangebietes eingebracht, ist § 12 BBodSchV „Anforderung an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“ (mit DIN 19731 und DIN 18919) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW anzuwenden. Auf die erforderliche Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird hingewiesen.

##### **5.2 Hinweis Denkmalschutz**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder der „Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Bodendenkmalpflege, Bonn“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

##### **5.3 Hinweis Abwasserbeseitigung**

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Mengen der Abwasserbeseitigung im konkreten Einzelfall Überprüfungsbedarf besteht.