Textliche Festsetzungen zur
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a
„Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen“

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) . Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2018 Nr. 19 vom 3.8.2018 Seite 411 bis 458

1. Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO wird das Plangebiet nach Art der Betriebe und Anlagen in die Zonen GE und GI eingeteilt.

Für die nachfolgenden Gebiete **GE^4, GE^5 und GI^3** gelten die Abstandslisten zum Abstandserlass MUNLV vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.):

Gewerbegebiet Zone GE^4

In der Zone des Gewerbegebietes (GE^4) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis V** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Gewerbegebiet Zone GE ^{5}

In der Zone des Gewerbegebietes (GE^{5}) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis VI** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Industriegebiet Zone GI^{3}

In der Zone des Industriegebietes (GI^{3}) sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis IV** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Für die nachfolgenden **Gebiete GE und GI** gelten die Abstandslisten zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NRW. 1998, S. 744 ff.):

Gewerbegebiet Zone GE

In der Zone des Gewerbegebietes (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NRW. 1998, S. 744 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

Industriegebiet Zone GI

In der Zone des Gewerbegebietes (GI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NRW. 1998, S. 744 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

2.1 Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Bau NVO

Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass **nachts** in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 35 dB (A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB (A) übersteigen (z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).
Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgen-

den Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:
für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen,
tagsüber 70 dB (A) nachts 70 dB (A)
für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,
tagsüber 65 dB (A) nachts 50 dB (A).
Der Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

3.1 Einzelhandelsausschluss

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen" Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.
Ausnahme:
Im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Heinsberger Liste (s. Punkt 6.3) zu entnehmen.

3.2 Ausschluss von einzelnen Arten von Gewerbebetrieben

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter nicht zulässig.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Renaturierungsflächen an der Wurm

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Wurm sind in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Renaturierung mit naturraumtypischen Ufer- und Auengehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzauswahl orientiert sich an der Pflanz-

liste 1. Diese Maßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Renaturierung der Wurm, in Abstimmung mit dem WVER, umzusetzen.

Zwischenbegrünung

Der Gewässerrandstreifen, der für die Wurmrenaturierung zur Verfügung gestellt wird ist bis zur Umsetzung der Maßnahme mit Regiosaat (artenreiche Wildkräutermischung für das norddeutsche Tiefland, Produktionsraum 1) einzusähen.

Einfriedung

Entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet ist ein Zaun zum Schutz der Renaturierungsfläche zu errichten. Die Einfriedung soll das Betreten, Überfahren, Ablagern von Bau- und Bodenmaterial und sonstigen Beeinträchtigungen verhindern.

4.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen von Zufahrten, Stell-, Abstell-, Lager-, Wege- und Arbeitsflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig und begrünt (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster mit mind. 2 cm breiten begrünten Fugen) herzustellen.

4.3 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen.

Alternativ zu der vorgenannten Bauzeitenregelung kann unmittelbar vor der Baufeldräumung eine Brutvogelkartierung durch einen Ornithologen durchgeführt werden. Bei positiven Befund ist die Baufeldräumung bis zum Abschluss der Brutzeit auszusetzten.

4.4 Nisthilfen

An jedem Gebäude ist eine Nisthilfe pro 50 m² Gebäudegrundfläche je Geschossebene, jedoch mindestens drei Nisthilfen für gebäudebewohnende Fledermäuse oder Vögel, an geeigneter Stelle fest einzubauen (Einbaukästen, Nist- und Einbausteine, Fassadenbauelemente).

4.6 Maßnahmen zur Entschärfung von Tierfallen

- Bei der Beleuchtung der Baustellen (insbesondere im Sommerhalbjahr), aber auch bei der Straßenbeleuchtung, ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Es sind Lampen mit tierfreundlichem Spektrum zu verwenden. Eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

- Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.
- Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme:
  Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch (Zwerg-) Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden.
- In den Baustellenbereichen ist eine dauerhafte Pfützenbildung zu unterbinden, damit diese nicht von der Kreuzkröte besiedelt werden.
- Großflächige Fensterflächen können als tödliche Fallen für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:
  - Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden,
  - Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster oder Eckfenster ist zu vermeiden,
  - Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.1 Zum Schutz des Bodens, zur Durchgrünung des Gewerbegebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas sind nicht versiegelte Restflächen zu begrünen, soweit dies mit den Betriebsabläufen vereinbar ist. Hierfür werden Gehölze der Pflanzliste 2 sowie Hecken mit Gehölzen der Pflanzliste 3 entlang der Grundstücksgrenzen empfohlen. In den gärtnerisch gestalteten Bereichen soll der Flächenanteil von Schotter- und Kiesflächen 20% nicht überschreiten.

5.2 Die Dächer von Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von bis zu 15° und einer Gesamtfläche größer als 15 m², bei denen es auf Grund der Konstruktion und Statik möglich ist, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

5.3 Große, fensterlose Fassaden (mit einer Fläche > 20 m² und einer Breite > 3,0 m) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die FLL-Richtlinien sind bei der Pla-

nung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen zu beachten.

6. Hinweise

6.1 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten.

Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

6.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 0 24 25 / 76 84, unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 – 19 DSchG wird hingewiesen.

6.3 Heinsberger Liste (auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	**Nicht-zentrenrelevante Sortimente:**
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Apotheken	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	
Zentrenrelevante Sortimente:	
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
Telekommunikationsgeräte	
Geräte der Unterhaltungselektronik	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Vorhänge und Gardinen	Holz-, Flecht- und Korbwaren, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien	
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
	Campingartikel und Campingmöbel
Bücher	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
Ton- und Bildträger	
Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	
Spielwaren und Bastelartikel	
Bekleidung	
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren und Schmuck	
Augenoptiken	
Foto- und optische Erzeugnisse	
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	

7. Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Naturraumtypische Ufer- und Auengehölze

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Esche (Fraxinus excelsior)

Feldahorn (Acer campestre)

Flatterulme (Ulmus laevis)

Graupappel (Populus canescens)

Grauweide (Salix cinerea)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Hasel (Corylus avellana)

Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Hundsrose (Rosa canina)

Korbweide (Salix viminalis)

Moorbirke (Betula pubescens)

Öhrchenweide (Salix aurita)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Rote Waldjohannisbeere (Ribes rubrum var. sylvestre)

Salweide (Salix caprea)

Schlehe (Prunus padus)

Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Schwarzpappel (Populus nigra)

Silberweide (Salix alba)

Stieleiche (Quercus robur)

Traubenkirsche (Prunus padus)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Zitterpappel (Populus tremula)

Pflanzenliste 2: Naturnahe Gehölze im bebauten Bereich

Apfelbeere (Aronia melanocarpa)

Alpenbeere (Ribes alpinum)

Bauernjasmin (Philadelphus coronarius)
Eibe (Taxus baccata)
Felsenbirne in Arten und Sorten (Amelanchier spec.)
Flieder (Syringa vulgaris)
Glockenstrauch (Weigela florida)
Haselnuß (Corylus avellana)
Herbstflieder (Syringa microphylla)
Hortensie (Hydrangea macrophylla)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Perlmutterstrauch (Kolkwitzia amabilis)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Scheinspiere (Holodiscus discolor)
Schmetterlingsflieder, (Buddleia davidii)
Spiersträucher in Arten und Sorten (Spiraea spec.)
Strauchefeu (Hedera helix ‚Arborescens‘)
Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)
Wildrosen in Arten und Sorten (Rosa spec.)

Pflanzenliste 3: Naturnahe Gehölze für Schnitthecken

Buche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus sylvestris)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Wildrosen (Rosa spec.)
Für hohe Hecken ab 2 m Höhe auch:
Schwarzerle (Alnus glutinosa)