

Textliche Festsetzungen

I. Zur Art der baulichen Nutzung

Die beigegefügte Abstandsliste (Anhang 1 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBL NRW. S. 659) - Abstandserlass) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

1. Zu GE 00

In dem als GE 00 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführten Anlagen-/Betriebsarten sowie Anlagen-/Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zz. geltenden Fassung können Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen VII und VI zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen so begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere im Bereich des Wohnhauses Karl-Arnold-Straße 2 vermieden werden.

2. Zu GE 0

In dem als GE 0 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 2007 in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführten Anlagen-/Betriebsarten sowie Anlagen-/Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten, ausgenommen Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen VI und V, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (diese Anlagearten sind in der Abstandsliste mit * gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können darüber hinaus Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen so begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere im Bereich des Wohnhauses Karl-Arnold-Straße 2 vermieden werden.

3. Zu GE 1

In dem als GE 1 festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 2007 in den Abstandsklassen I bis V aufgeführten Anlagen-/Betriebsarten sowie Anlagen-/Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten, ausgenommen Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen V und IV, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (diese Anlagearten sind in der Abstandsliste mit * gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können darüber hinaus Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - die Emissionen so begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere im Bereich des Wohnhauses Karl-Arnold-Straße 2 vermieden werden.

4. Zu GI

In dem als GI festgesetzten Bereich sind nicht zulässig die in der Abstandsliste 2007 in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführten Anlagen-/Betriebsarten sowie Anlagen-/Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten, ausgenommen Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklasse IV, deren Abstandserfordernis sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (diese Anlagearten sind in der Abstandsliste mit * gekennzeichnet).

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können darüber hinaus Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass, ggf. durch besondere technische Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - die Emissionen so begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere im Bereich des Wohnhauses Karl-Arnold-Straße 2 und des Allgemeinen Wohngebietes Bauchem (Bebauungsplan Nr. 52) vermieden werden.

5. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.12993 (BGBl. I S. 466) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen 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, z. B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum

zwischen 22.00 und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "außen" auszugehen:

Für alle Einwirkungsorte:

tagsüber 65 dB(A)
nachts 50 dB(A).

6. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 i.V.m Abs. 5 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das Warenangebot ganz oder teilweise den Sortimenten zuzuordnen ist, die nach der folgenden Sortimentsliste als zentren- oder nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Hiervon ausgenommen sind branchentypische zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente, deren Verkaufsfläche dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet ist.

Liste zentrenrelevanter Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 47.61¹ und 47.62)
- Bekleidung (WZ 47.71) ohne Braut- und Festmode und Karnevalsbekleidung
- Leder- und Täschnerwaren, Schuhe, Schuhzubehör, Reisegepäck (WZ 47.72)
- Geräte der Informations- und Kommunikationstechnik sowie Unterhaltungselektronik (WZ 47.4)
- Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte) (WZ 47.54)
- bespielte Bild- und Tonträger (WZ 47.63)
- augenoptische Erzeugnisse (WZ 47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Haus- und Heimtextilien (WZ 47.51) ohne Meterware für Bekleidung und Matratzen
- Vorhänge und Gardinen (aus WZ 47.53)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)
- Haushalts- und Einrichtungsgegenstände, z. B. Lampen und Leuchten, Besteck und Tafelgeschirr, Kochgeschirr usw. (WZ 47.59.9)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel (WZ 47.78.3 ohne Sammlerbriefmarken und -münzen)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Sportartikel (WZ 47.64.2 ohne Anglerbedarf, Campingartikel und großformatige Sportartikel wie Boote, Surfbretter usw.)
- Parfümerie- und Kosmetikwaren (WZ 47.75)
- Schnittblumen (WZ 47.76.1)

¹ Die Sortimentszuordnung ist in Anlehnung an die in der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ (Ausgabe 2008, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt) in der Abteilung 47 „Einzelhandel“ genannten Sortimente vorgenommen worden. Die Nummerierung erfolgt nach Sortimentsklassen (vierstellig) und -unterklassen (fünfstellig). Auszug aus der Klassifikation der Wirtschaftszweige ist als Anlage beigefügt.

Liste nahversorgungsrelevanter Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.2)
- Pharmazeutische Erzeugnisse (WZ 47.73)
- Körperpflegemittel, Hygieneartikel (WZ 47.75), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.7)

7. Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Zum Maß der baulichen Nutzung - Höhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die natürliche Geländeoberfläche.

III. Zu Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche beträgt die Tiefe der Abstandfläche zu den als „GE“ festgesetzten Nachbargrundstücken nach § 9 Abs. 2a BauGB 1,0 m.

IV. Zu Ausgleichs- und Zuordnungsfestsetzungen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als „Wald“ festgesetzte Fläche ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu Wald zu entwickeln.

Die 4,50 m bis 10,0 m breite Fläche an nordwestlichen Rand des Plangebietes sowie die 10,0 m bis 14,5 m breite Fläche am südöstlichen Rand sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die große zusammenhängende Fläche im südlichen Bebauungsplanbereich ist als Obstwiese herzustellen.

Das Regenrückhaltebecken ist möglichst naturnah zu gestalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB wird die entsprechend mit „Z“ gekennzeichnete Fläche den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

V. Flächen für Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen werden zugunsten der Deutschen Telekom AG mit einem Leitungsrecht belastet. Das Leitungsrecht umfasst das Recht, eine unterirdische Telekommunikationsleitung zu verlegen und zu betreiben sowie die belastete Fläche zwecks Unterhaltung der Leitung zu benutzen, insbesondere zu befahren und zu betreten.

Auf der festgesetzten Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen i. S. von § 2 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729) unzulässig. Ausnahmen können nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn hierdurch der Betrieb der Leitung nicht beeinträchtigt wird (z. B. Errichtung von Stellplätzen, Werbeanlagen, Grundstückseinfriedigungen usw.).

Geilenkirchen, 13.11.2012

Der Bürgermeister

i. V.

gez.

Hausmann

I. Beigeordneter