



32. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

# „Erweiterung Fa. Pohlen“

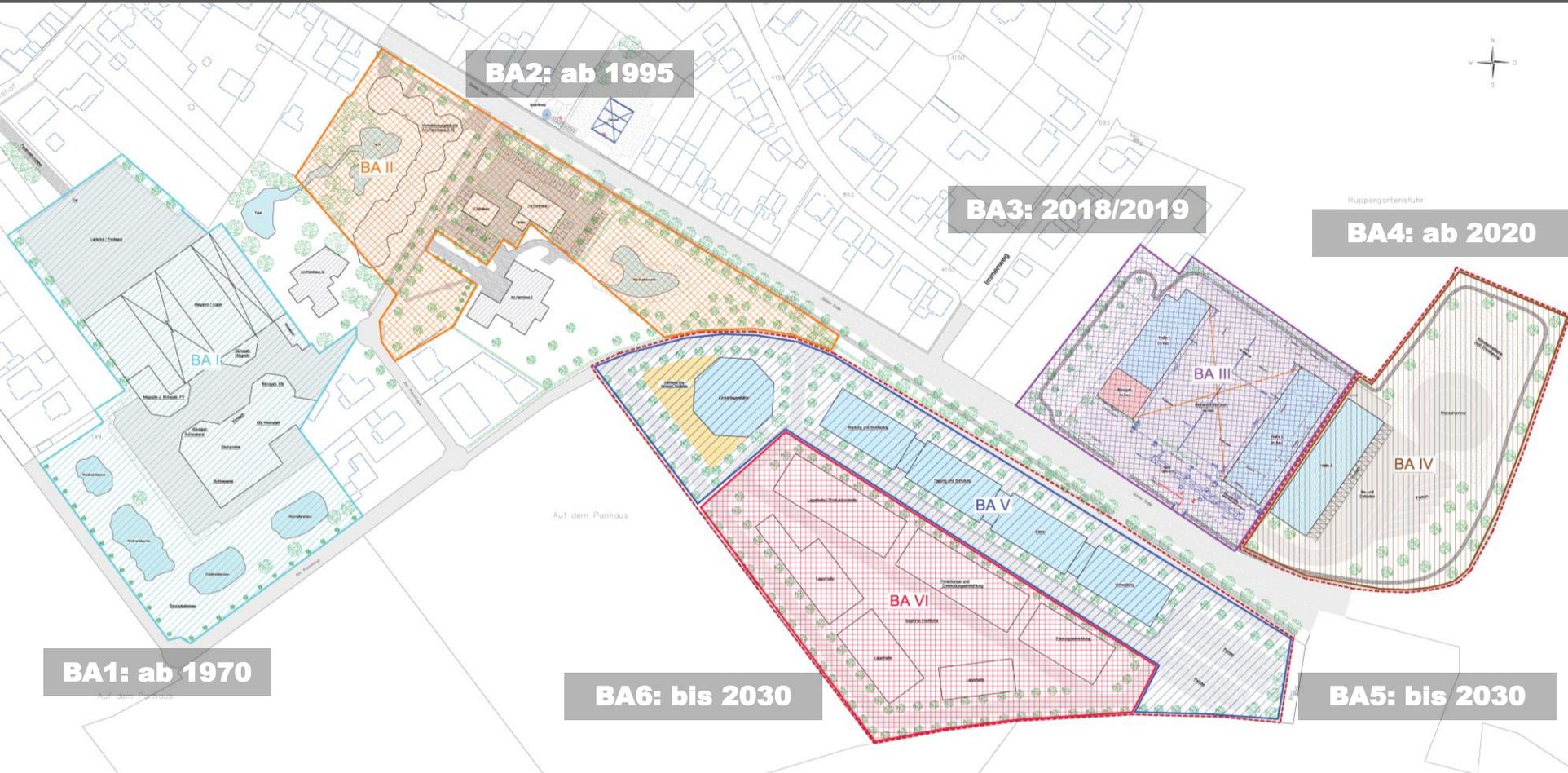
Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

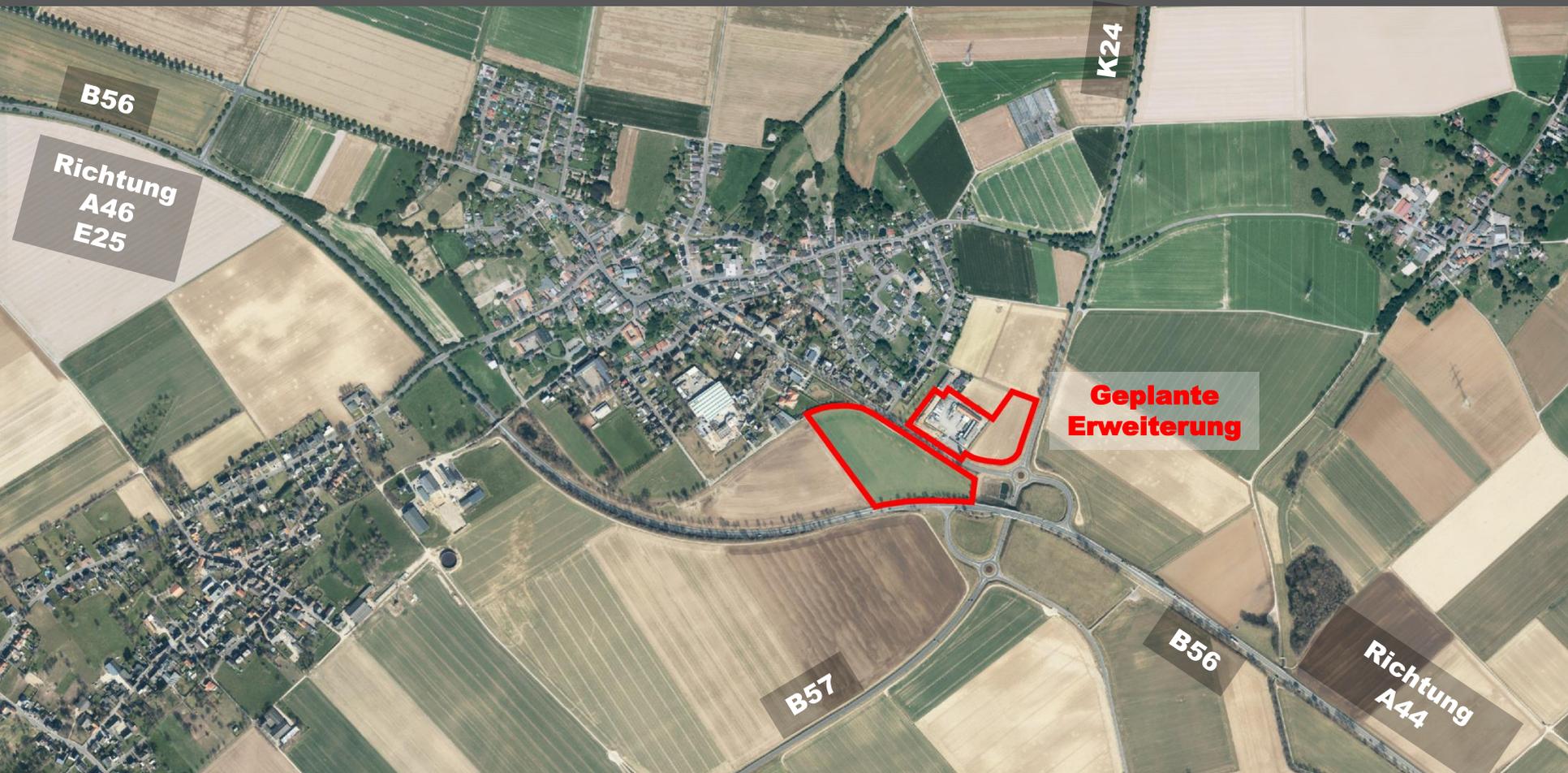


# 74. Flächennutzungsplanänderung

- Planungsanlass
- Lage
- Räumlicher Geltungsbereich
- Bisherige Darstellungen
- Geplante Darstellungen

# Planungsanlass



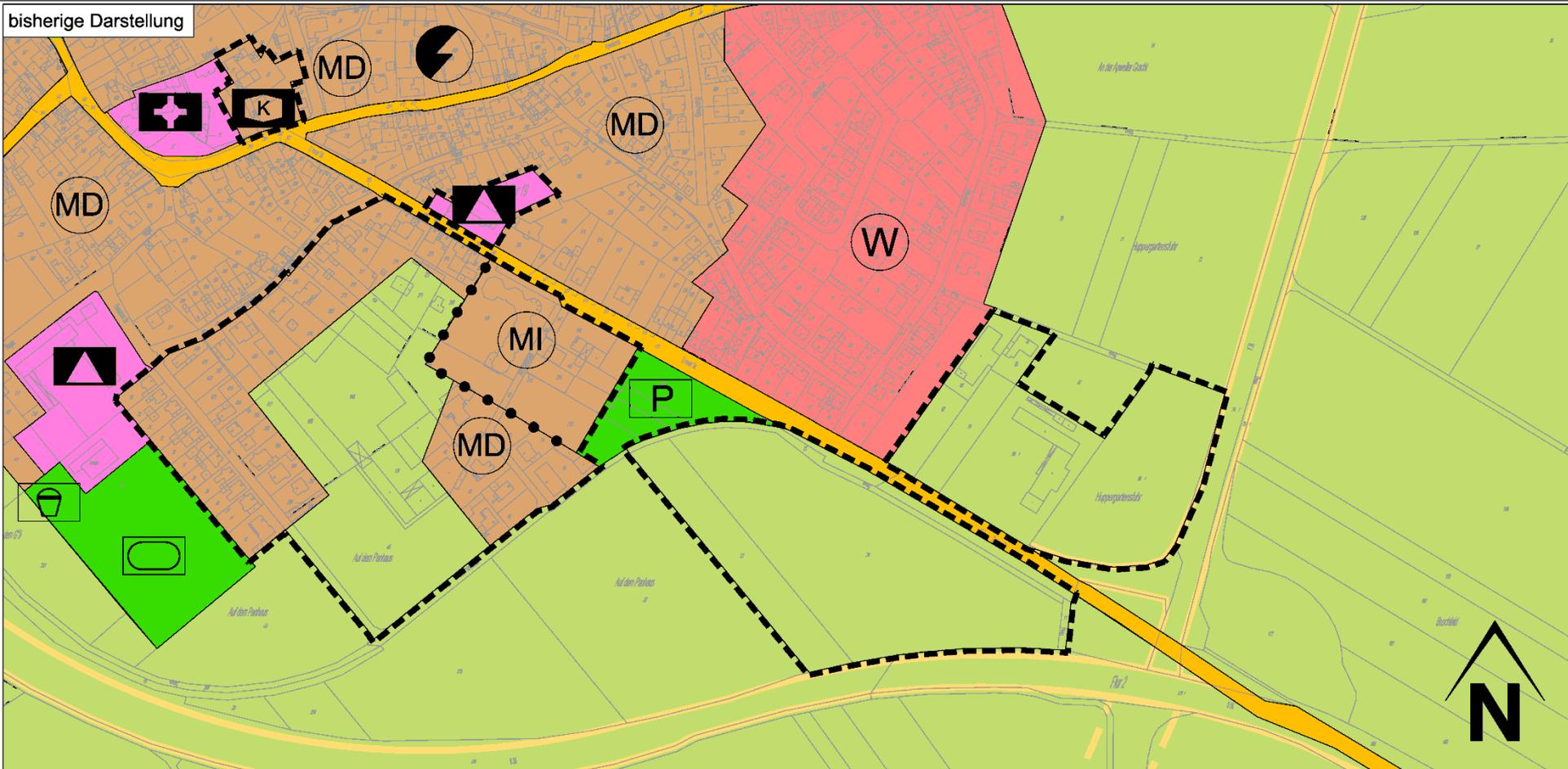


# Räumlicher Geltungsbereich

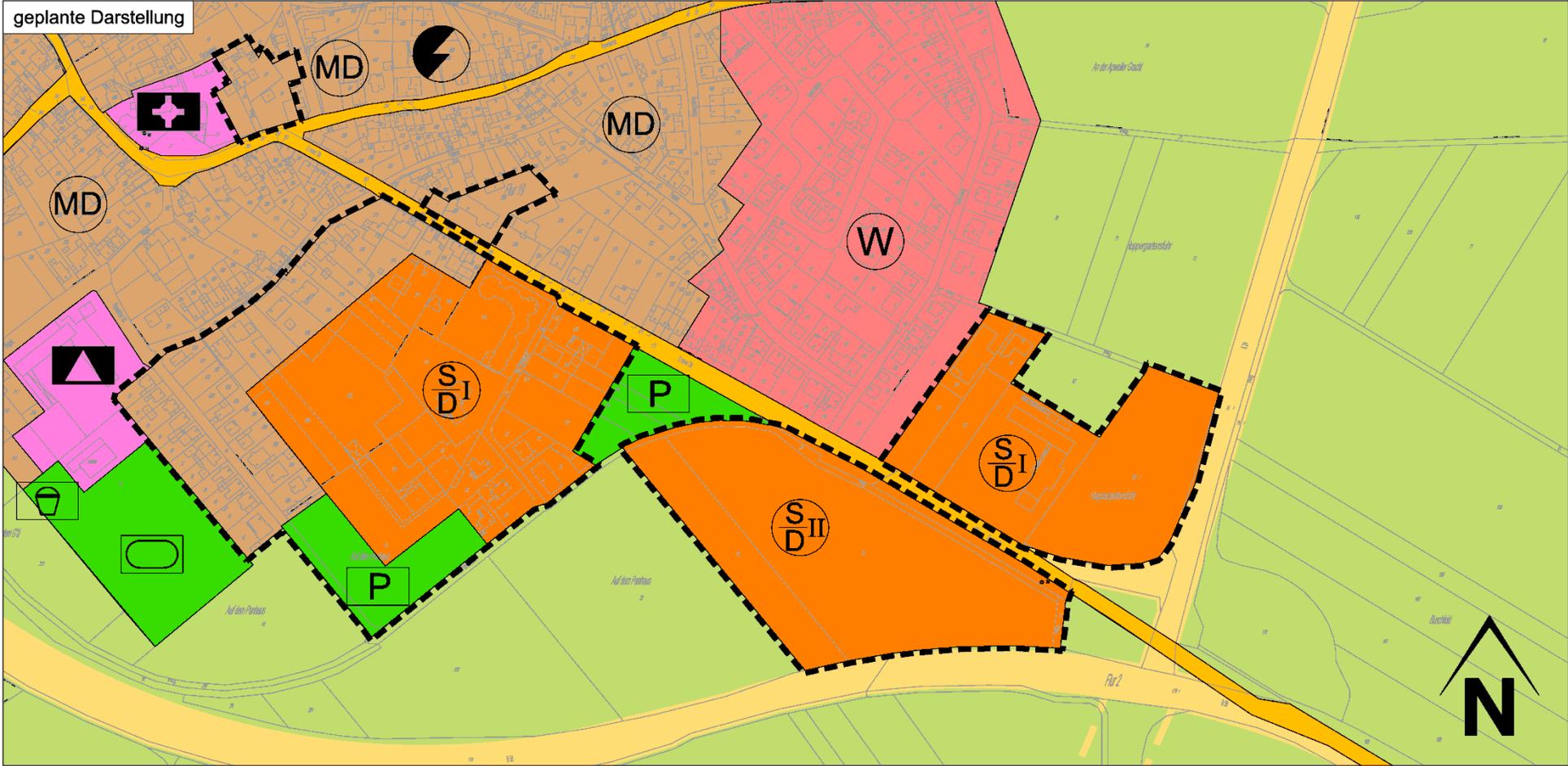


# Bisherige Darstellungen

bisherige Darstellung



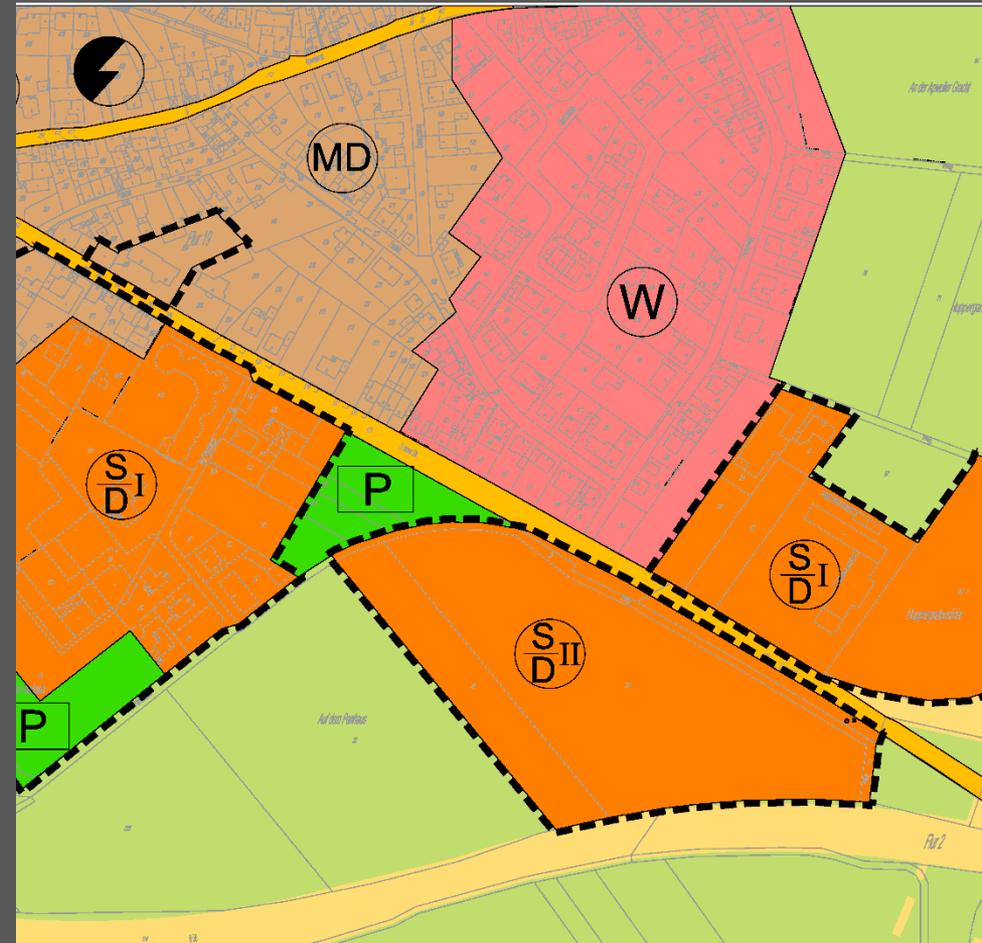
# Geplante Darstellungen



# Geplante Darstellungen

Die „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung –Dach- und Solargewerbe – werden untergliedert in die Teilbereiche S/D I und S/D II.

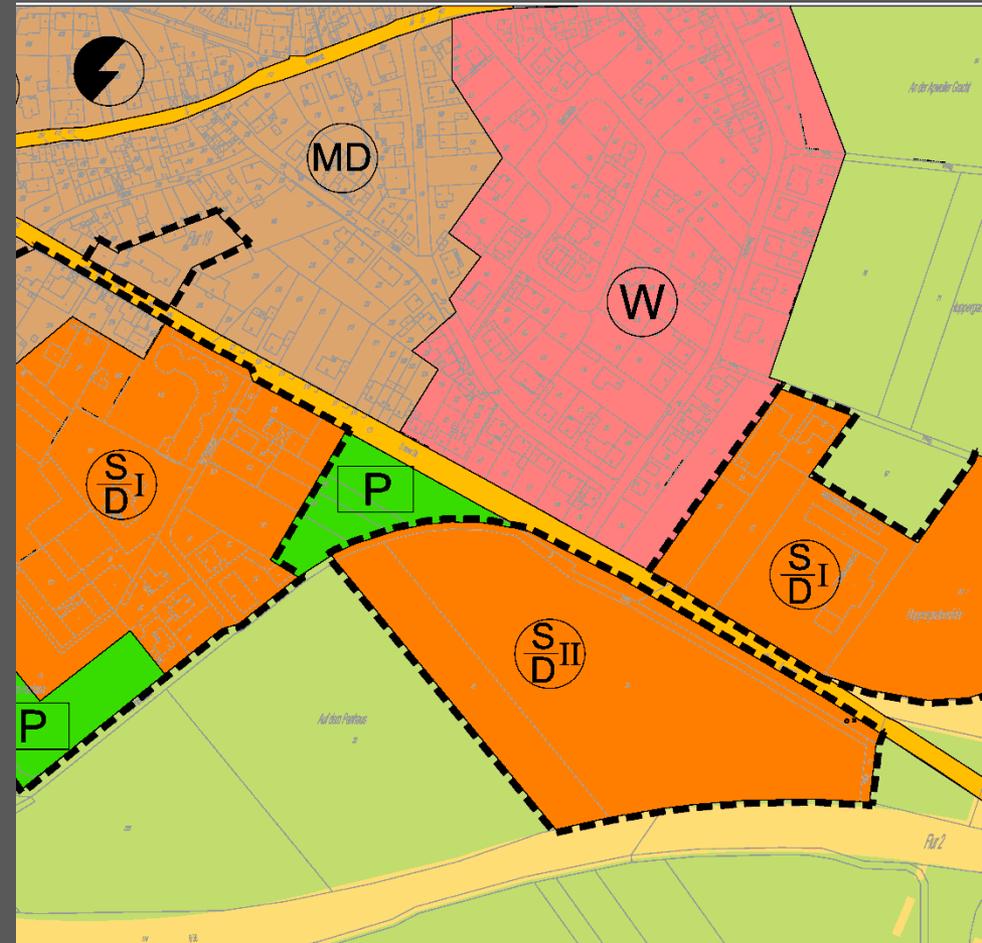
- Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.
- Im S/D II sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen, wie zum Beispiel die nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen:
  - Kindertagesstätte
  - Bistro
  - Tagungs- und Schulungsräume
  - Lagerhallen



# Geplante Darstellungen

Die „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung –Dach- und Solargewerbe – werden untergliedert in die Teilbereiche S/D I und S/D II.

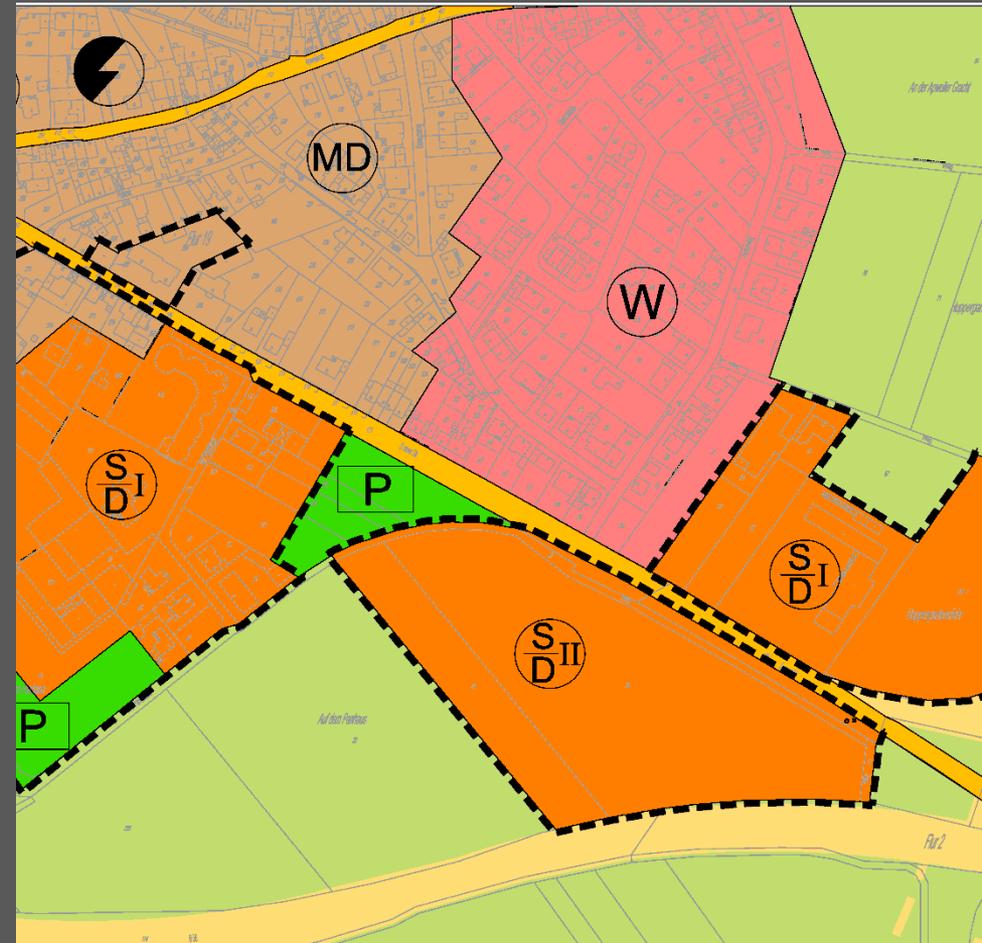
- Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.
- Im S/D II sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen, wie zum Beispiel die nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen:
  - Kindertagesstätte
  - Bistro
  - Tagungs- und Schulungsräume
  - Lagerhallen



# Geplante Darstellungen

Die „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung –Dach- und Solargewerbe – werden untergliedert in die Teilbereiche S/D I und S/D II.

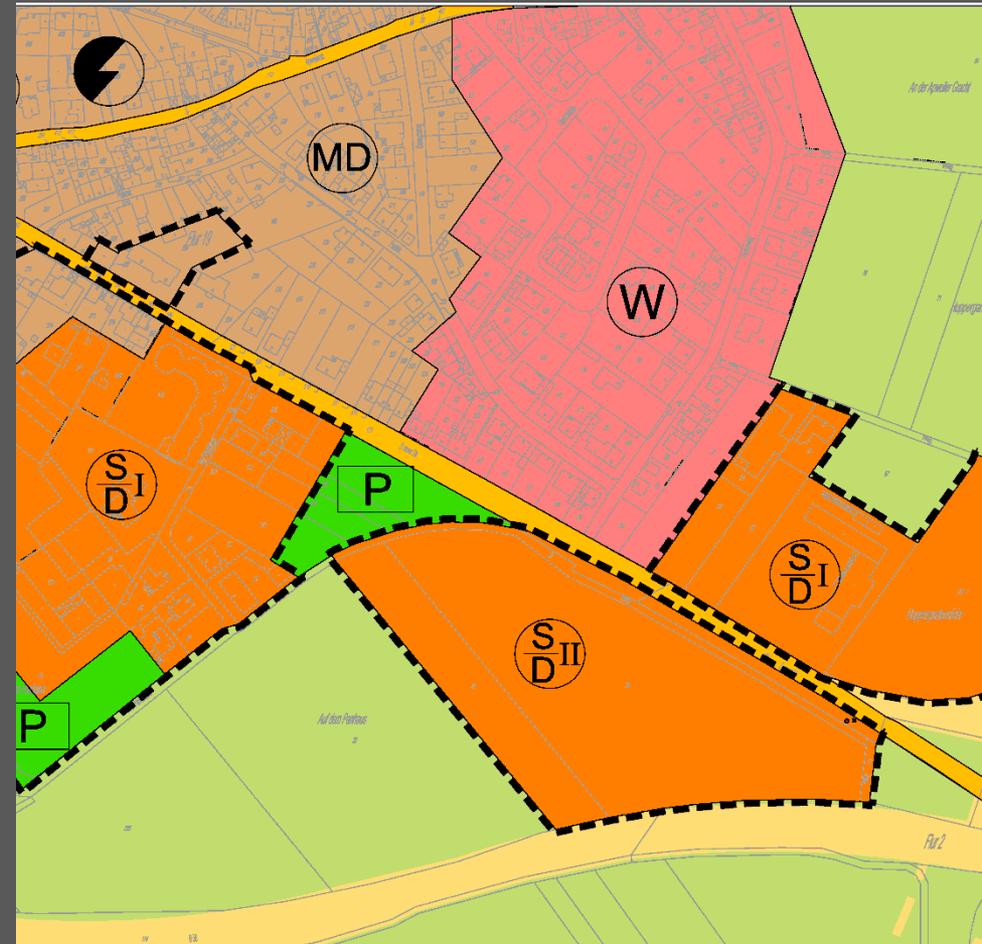
- Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.
- Im S/D II sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen, wie zum Beispiel die nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen:
  - Kindertagesstätte
  - Bistro
  - Tagungs- und Schulungsräume
  - Lagerhallen



# Geplante Darstellungen

Die „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung –Dach- und Solargewerbe – werden untergliedert in die Teilbereiche S/D I und S/D II.

- Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.
- Im S/D II sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen, wie zum Beispiel die nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen:
  - Kindertagesstätte
  - Bistro
  - Tagungs- und Schulungsräume
  - Lagerhallen



- Räumlicher Geltungsbereich
- Zeichnerische Festsetzungen
- Textliche Festsetzungen
- Ausblick

# Räumlicher Geltungsbereich



# Zeichnerische Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ wird untergliedert in die Teilbereiche „SO1“ und „SO2“.

1.2 Im Sondergebiet „SO1“ sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.

1.3 Im Sondergebiet „SO2“ sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte, Bistro, Tagungs- und Schulungsräume, Lagerhallen)



## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ wird untergliedert in die Teilbereiche „SO1“ und „SO2“.

1.2 Im Sondergebiet „SO1“ sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.

1.3 Im Sondergebiet „SO2“ sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen (z.B. Kindertagesstätte, Bistro, Tagungs- und Schulungsräume, Lagerhallen)



## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 In den Sondergebieten „SO1“ und „SO2“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 In den Sondergebieten „SO1“ und „SO2“ darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.



## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.4 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die GH wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage.

2.5 Die GH darf im Sondergebiet „SO1“ eine Höhe von 120,0 m über NHN nicht überschreiten.

2.6 Die GH darf im Sondergebiet „SO2“ eine Höhe von 121,0 m über NHN nicht überschreiten.



## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.4 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die GH wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage.

2.5 Die GH darf im Sondergebiet „SO1“ eine Höhe von 120,0 m über NHN nicht überschreiten.

2.6 Die GH darf im Sondergebiet „SO2“ eine Höhe von 121,0 m über NHN nicht überschreiten.

= ca. 12,5 m über dem bestehenden Gelände



## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.



## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

4.2 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „M1“ sind die bestehenden Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch neue Obstbäume gemäß der Pflanzliste A zu ersetzen.



## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.3 [...] „M2“ sind die vorhandene Wallanlage sowie die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher III. Ordnung gemäß der Pflanzlisten B, C und D zu ersetzen.

4.4 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die Anlage eines Fußweges ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass der Fußweg in wassergebundener Bauweise hergestellt wird und eine Breite von 1,5 m nicht überschreitet.



## 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.



Mehrere Fachgutachten wurden bereits beauftragt

- Baugrund
- Artenschutz
- Immissionsschutz

**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT !**

