

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**des Bebauungsplanes Nr. 116**  
**„Erweiterung Fa. Pohlen“**



**Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf**

**Vorentwurf**  
**zum Aufstellungsbeschluss**

## Impressum

März 2019

### Auftraggeber:

Pohlen - Bedachungen GmbH & Co. KG  
Am Pannhaus 2  
52511 Geilenkirchen

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- 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

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 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.
- 2.4 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.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht versiegelten 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.
- 4.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.

<p><b>Pflanzliste A: Obstbäume</b> Mindestqualität: Halb- u. Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14 und 14-16</p>	<p><b>Pflanzliste B: Bäume I. Ordnung</b> Mindestqualität: S, 3xv., M. DB., 250/300</p>								
<p><b>Äpfel</b> Dülmener Herbstrosenapfel Geheimrat Oldenburg Gravensteiner Rheinischer Winterrambour Rote Sternrenette Schopschnut Ontarioapfel</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Quercus robur</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Stieleiche</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Fraxinus excelsior</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Esche</i></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>				
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>								
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>								
<p><b>Birnen</b> Gräfin von Paris Gute Graue Madame Verte Pastorenbirne</p>	<p><b>Pflanzliste C: Bäume II. Ordnung</b> Mindestqualität: Verpfl. Heister, m.B., 150/175</p>								
<p><b>Kirschen</b> Dönissens gelbe Knorpelkirsche Büttners rote Knorpelkirsche Große Princesskirsche</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Acer campestre</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Feldahorn</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Carpinus betulus</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Hainbuche</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Sorbus aucuparia</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Eberesche</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Sorbus caprea</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Salweide</i></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>	<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus caprea</i>	<i>Salweide</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>								
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>								
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>								
<i>Sorbus caprea</i>	<i>Salweide</i>								
<p><b>Pflaumen</b></p>	<p><b>Pflanzliste D: Sträucher / Gehölze III. Ordnung</b> Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/100</p>								
	<table border="1"> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Cornus sanguinea</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Roter Hartriegel</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Corylus avellana</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Haselnuss</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Crataegus monogyna</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Eingrifflicher Weißdorn</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Euonymus europaeus</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Pfaffenhütchen</i></td> </tr> </tbody> </table>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Roter Hartriegel</i>								
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss</i>								
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>								
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>								

<i>Graf Althans Renedeklude</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Gewöhnlicher Liguster</i>
<i>Königin Victoria</i>	<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>The Czar</i>	<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball</i>

## HINWEISE

### 1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.