

Bebauungsplan N 8/2 – Budberger Straße (Teil 2)

Textliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE) die Nutzungen unzulässig sind, deren Hauptnutzungszweck wassergefährdender Art ist. Maßgebend für die Beurteilung ist die Verwaltungsvorschrift wassergefährdender Stoffe – VwVwS.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart 'Gewerbebetriebe aller Art' nicht zulässig ist, wenn es sich um
- a) Bordellbetriebe und bordellartige Betriebe oder
 - b) Einzelhandelsbetriebe oder
 - c) Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

handelt.

Ausnahmsweise kann Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet ist.

- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE) die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart 'Vergnügungsstätten' nicht zulässig ist.

2 Niederschlagswasserbeseitigung

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass im Nutzungsgebiet GE1 Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücks- und Straßenflächen gemäß den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennerlass vom 26.05.2004 – IV-9 031 001 2104) vorzubehandeln und über ein Grabensystem ortsnah in das Gewässer W 1.22.4 einzuleiten ist.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten GE2 und GE3 das Niederschlagswasser von Dachflächen entweder auf den Grundstücken gemäß MURL-Runderlass vom 18.05.1998 (MBI. NRW, S. 654) selbst versickert wird, wenn hierfür die entsprechenden Voraussetzungen über Bodenaustausch und Geländeanhöhung geschaffen werden, oder über ein Grabensystem ortsnah in das Gewässer W 9.1.1 eingeleitet wird.
- 2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 1 LWG wird festgesetzt, dass in den Nutzungsgebieten GE2 und GE3 das Niederschlagswasser von befestigten Grundstücks- und Straßenflächen gemäß den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennerlass vom 26.05.2004 – IV-9 031 001 2104) vorzubehandeln und über ein Grabensystem ortsnah in das Gewässer W 9.1.1 einzuleiten ist. Alternativ ist eine Versickerung in den Untergrund mit vorgeschalteter Vorbehandlung zulässig, wenn hierfür die entsprechenden Voraussetzungen über Bodenaustausch und Geländeanhöhung geschaffen werden.

3 Bepflanzungen

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass an der nördlichen Plangebietsgrenze eine Ortsrandeingrünung gemäß der Gehölzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist.

4 Artenschutz

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Ortsrandeingrünung an der nördlichen Plangebietsgrenze hinsichtlich der artenschutzrechtlich relevanten Art „Steinkauz“ entsprechend den Ausführungen der Artenschutzprüfung so auszugestalten ist, dass sie der Erhaltung der Art dient.

5 Höhenfestsetzungen

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 30,00 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe kann durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden.

6 Immissionsschutz

- 6.1 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE₁ bis GE₃ nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

| Bezeichnung | Emissionskontingent | |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| | Tag LEK in (dBA) | Nacht LEK in (dBA) |
| Teilfläche GE1 | 66 | 51 |
| Teilfläche GE2 | 65 | 50 |
| Teilfläche GE3 | 63 | 48 |

Im Rahmen der späteren Baugenehmigungen ist von den Betrieben die Einhaltung der Emissionskontingente über Schallausbreitungsrechnungen nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

7 Bodendenkmalpflege

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Nutzungsgebiet GE1 zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen solange unzulässig sind, bis die Belange der Bodendenkmalpflege im Plangebiet abschließend berücksichtigt sind und eine Unbedenklichkeitserklärung für die angestrebte Nutzung durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege ausgestellt wird.