

- Gewerbepark Lingesten -

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, November 2010

1. Gliederung der Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des MUNLV NW (Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen) in der Fassung vom 6.6.2007

GE 0

Es sind nur Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen. Ausnahmsweise sind bei gutachtlicher Bestätigung der Verträglichkeit zu den umgrenzenden Nutzungen auch Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum RdErl. MURL vom 06.06.2007, zulässig.

GE 1

Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII sowie ausnahmsweise die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum RdErl. MURL vom 06.06.2007, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Lärmwerte bei der angrenzenden Wohnnutzung eingehalten werden können.

GE 2

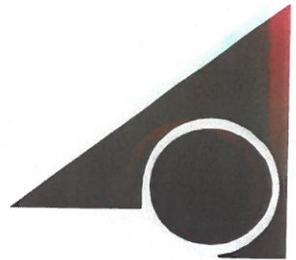
Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII und VI sowie ausnahmsweise die mit (\*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum RdErl. MURL vom 06.06.2007, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass die entsprechenden Lärmwerte bei der angrenzenden Wohnnutzung eingehalten werden können.

Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in freistehenden Gebäuden nicht zulässig und müssen in dem Betriebsgebäude integriert werden.

3. Ausschluss der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete

- 2.1 Anlagen für sportliche Zwecke (außer Betriebssportanlagen) im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nicht zulässig.



- 2.2 Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.4 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NN (Normal Null) festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, Dachaufbauten und Windenergieanlagen.

Bei der Errichtung von baulichen Nebenanlagen und Dachaufbauten von 20m und höher über Geländeneiveau ist eine Zustimmung bei der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf einzuholen.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

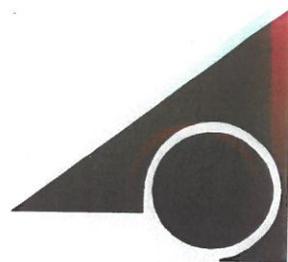
Die Flächen sind entsprechend der Inhalte des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen und zu pflegen:

**STRASSENBEGLEITPFLANZUNG (M 1)**

Innerhalb dieser Pflanzstreifen ist je angefangene 20 m ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Betriebsbedingte Lageveränderungen sind zulässig. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, gemessen in 1m über Grund.

Des Weiteren sind hier bodenständige Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 flächendeckend anzupflanzen. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzerauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume



<i>Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang, mit Ballen.</i>	
<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

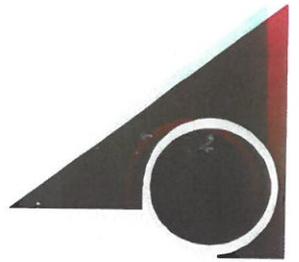
Pflanzenauswahlliste 2: Bodenständige Sträucher

<i>Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen</i>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

FLÄCHENDECKENDE BÖSCHUNGSBEPFLANZUNG MIT BODENSTÄNDIGEN GEHÖLZEN – ANLAGE UND ENTWICKLUNG VON BAUMHECKEN UND WALDRÄNDERN (M 2)  
 Zur landschaftsgerechten Einbindung sind die Gehölze der Pflanzenauswahlliste 3 in einem maximalen Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20 % festgesetzt. Entlang der Erschließungsstrasse ist, in Anlehnung an die Maßnahme 1 Straßenbegleitpflanzung, je angefangene 20 m ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzenauswahlliste 3: Bodenständige Gehölze

<i>Heister, 2x verpflanzt, 150-200cm hoch, ohne Ballen; entlang der Erschließungsstrasse: Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang</i>	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
<i>Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen, Malus und Pyrus als Heister, 2x v., 125 cm – 150 cm hoch, ohne Ballen</i>	



Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

#### PFLEGEMASSNAHMEN FÜR DIE GEHÖLZANPFLANZUNGEN

Für die Gehölze sind mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestands Pflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnitts) und Überprüfung der Verankerung. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen.

Die Bäume entlang der Erschließungsstraßen sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Straßenraumprofils) als straßengeeignete Bäume zu entwickeln.

Die Gehölzpflanzungen sind nach Abschluss der Fertigstellungspflege im zeitlichen Abstand von 15 Jahren abschnittsweise ausgelichtet und „Auf-den-Stock“ zu setzen. Das bei der Pflege anfallende Schnittgut und Totholz wird innerhalb der Anpflanzung abgelagert. Morsches Totholz und Baumhöhlen sind mit zunehmendem Alter der Laubbäume als Lebensraum für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie für Insektenarten zu erhalten.

In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. des Jahres ist der Pflegeschnitt zu unterlassen.

#### BEGRÜNUNGSPLAN

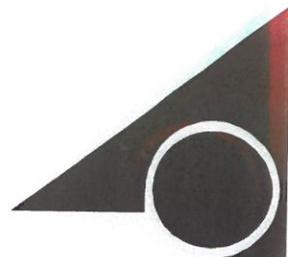
Für die Pflanzflächen auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist im Zuge der Bauantragstellung durch einen beigefügten Begrünungsplan der Nachweis der Anpflanzungen zu erbringen.

#### 6. Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Unterbrechungen sind auf insgesamt max. 20 m Breite für Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche zulässig. Betroffene Baumstandorte sind durch Verringerung des Pflanzabstandes zu verschieben.

Nur Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Anpflanzungsbereich ausnahmsweise zulässig.

Die entsprechend reduzierten Pflanzflächen sind über einen dem Bauantrag beigefügten Begrünungsplan an anderer Stelle innerhalb des Betriebsgrundstückes nachzuweisen.



7. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

**ALLGEMEINE SCHUTZMASSNAHMEN**

Es wird festgesetzt, dass in den Freibereichen des Gewerbegebietes sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf - Hochdrucklampen) zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

WALD gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b (M 3)

Aufforstung und Entwicklung eines bodenständigen Laubwaldes gemäß der folgenden Pflanzenauswahlliste für bodenständige Gehölze:

<i>Heister, 2x verpflanzt, 150-200cm hoch, ohne Ballen; entlang der Erschließungsstrasse: Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12 – 14 cm Stammumfang</i>	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
<i>Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen, Malus und Pyrus als Heister, 2x v., 125 cm – 150 cm hoch, ohne Ballen</i>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

Für die Gehölze sind mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestands Pflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnitts) und Überprüfung der Verankerung. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiss sicherzustellen.

Die Gehölzpflanzungen sind nach Abschluss der Fertigstellungspflege im zeitlichen Abstand von 15 Jahren abschnittsweise ausgelichtet und „Auf-den-Stock“ zu setzen. Das bei der Pflege anfallende Schnittgut und Totholz wird innerhalb der Anpflanzung abgelagert. Morsches Totholz und Baumhöhlen sind mit zunehmendem Alter der Laubbäume als Lebensraum für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie für Insektenarten zu erhalten.

In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. des Jahres ist der Pflegeschnitt zu unterlassen

#### AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Die erforderlichen Restausgleichsmaßnahmen für Boden (33.910 qm), Biotoppotential (700.380 Ökopunkte) und Forstwirtschaft (12.582 qm / 62.910 qm x 0,2 = 12.582 qm) werden auf Grundlage der Inhalte des LPB vom 03.03.2010 der PG Grüner Winkel über das Ökokonto der Stadt Bergneustadt auf folgenden Flächen nachgewiesen:

- Erstaufforstung auf 24.410 qm des stadteigenen Flurstücks 124, Flur 13, Gemarkung Wiedenest
- Umbau von Fichten in naturnahen Laubwald auf 16.582 qm des stadteigenen Flurstücks 85, Flur 14, der Gemarkung Bergneustadt
- Wiederaufforstung von Laubwald auf 70.698 qm mit lebensraumtypischen Arten auf dem nicht stadteigenen Flurstück 640, Flur 1, Gemarkung Bergneustadt

#### 8. Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB

##### BODENDENKMÄLER

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02296/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

##### FERNGASLEITUNG Nr. 409, DN 500

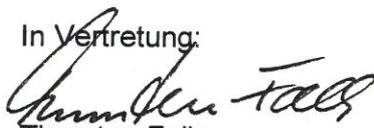
Bei Baumaßnahmen innerhalb des 10m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung ist eine Abstimmung mit dem Eigentümer (EON Ruhrgas AG) herbeizuführen. Außerdem sind die Hinweise im Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ zu beachten. Das Merkblatt liegt der Begründung als Anlage, mit Plan, bei.

OBERBERGISCHE AUFBAU GmbH /  
Gummersbach/Stadt Bergneustadt im November 2010

Bergneustadt, den 27.12.2010

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

In Vertretung:

  
Thorsten Falk  
1. Beigeordneter