

- **Gewerbegebiet Schlöten II** -

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

(VORENTWURF zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB - Stand: März 2026)

1. Gliederung der Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO gem. § 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 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
 - GE 1 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
Ausnahmsweise sind Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zulässig, wenn sie mit (*) gekennzeichnet sind.
 - GE 2 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad.
Ausnahmsweise sind Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse V der Abstandsliste zulässig, wenn sie mit (*) gekennzeichnet sind.
 - GI 1 Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad.
Ausnahmsweise sind Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zulässig, wenn sie mit (*) gekennzeichnet sind.
2. Ausschluss sowie Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten
 - 2.1 Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebiete im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in freistehenden Gebäuden nicht zulässig und müssen in dem Betriebsgebäude integriert werden. Die Wohnungen dürfen die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigen, müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sein.
 - 2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (außer Betriebssportanlagen) sowie Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 8 Abs. 2 Nr. 4 und 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig.
Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, AutomatenSpielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal

darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen innerhalb der Industrie- und Gewerbegebietsflächen unzulässig.

- 2.3 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 die Verkaufsstätte für Endverbraucher im unmittelbaren räumlichen, betrieblichen- und funktionalen Zusammenhang zum im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeiteten Gewerbebetrieb sowie Handwerksbetrieb steht, der Gewerbebetrieb nur überwiegend selbst hergestellte Waren veräußert, sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenüblichen Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen. Die Verkaufsfläche muss zur Betriebsfläche des Hauptbetriebes eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung aufweisen und darf nur bis zu 10 % der Geschossfläche, jedoch nicht mehr als 250 m² im Sinne der maximal definierten Verkaufsfläche einnehmen.

Die Verkaufstätigkeit ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind der Verkauf und die Ausstellung von Kraftfahrzeugen, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Windkrafträder sind als Kleinwindkraftrad zu errichten und dürfen die maximale Höhenentwicklung des jeweiligen Baugrundstückes nicht überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für betriebsnotwendige Schornsteine, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige untergeordnete Bauteile.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Gewerbegebiete, innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung sowie Bestimmungen für die Pflanzflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

- G 1 STRASSENBEGLEITPFLANZUNG

Auf den Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Erschließungsstraße sind Bäume mit Strauchunterwuchs zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstamm ca. alle 20 m zu setzen (in Abhängigkeit der Lage der jeweiligen Betriebseinfahrten und Ausfahrten). Es sind die Arten Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu verwenden. Bei den Strauchpflanzungen können hier ausnahmsweise auch Arten abweichend von der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises gewählt werden.

EIN- UND AUSFAHRTEN SOWIE BAULICHE NEBENANLAGEN INNERHALB DER STRASSENBEGLEITPFLANZUNG

Unterbrechungen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für Ein- und Ausfahrten von insgesamt maximal 15 m Breite des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne flächengleiche Kompensation der

Anpflanzungsbereiche zulässig. Die Baumstandorte sind in einem Regelabstand, in Abhängigkeit der Ein- und Ausfahrt, von 20 m zu pflanzen.

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Anpflanzungsbereich der Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässig.

G 2 NATURNAHE GESTALTUNG DER FLÄCHEN FÜR DIE REGENRÜCKHALTUNG

Im Bereich der Sohle sind mehrere kleine temporäre Tümpel anzulegen, die für eine gewisse Zeit bis zur Verlandung eine Strukturanreicherung bewirken. Eine dauerhafte Instandhaltung ist nicht vorgesehen.

Die neu entstehenden Flächen werden mit standortgerechten Saatgutmischungen (Regelsaatgutmischung für Feuchtlagen) angesät und dadurch vor Erosion geschützt. Die Flächen im Randbereich außerhalb der Betriebswege, Böschungen und Dammbereiche werden mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Für alle genannten Maßnahmen von G 1 und G 2 ist die Gehölzliste des Oberbergischen Kreises zu verwenden (noch zu erstellender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Anlage der Begründung). Es ist die Mindestqualität bei Sträuchern ‚Leichter Strauch‘, bei Heistern ‚Leichter Heister‘ und bei Bäumen ‚Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm‘ zu verwenden. Soweit möglich ist Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

BEGRÜNUNGSPLAN

Die Pflanzflächen inklusive der Lage und Breite der Ein- und Ausfahrten sind über einen dem Bauantrag beigefügten Begrünungsplan nachzuweisen. Sollten Pflanzflächen für Stellplätze, Werbeanlagen, oder Nebenanlagen inkl. der Nebenanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen in Anspruch genommen werden, sind diese flächengleich an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstücks über den Begrünungsplan nachzuweisen.

5. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die zu erhaltenden Gehölzbestände und die Gehölzbestände, die an das Plangebiet angrenzen, sind durch Absperrungen während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Bei den erforderlichen Gehölzfällarbeiten ist zum Schutz der Vogelbruten der Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar einzuhalten (gleichzeitig auch Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz). Nach Start des Baubeginns können die Bauarbeiten kontinuierlich weitergeführt werden.
- Alle Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (ökologische Grünflächen und Waldflächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sind von Baubetrieb und Baustoff- sowie Oberbodenlagerung freizuhalten.
- Zur Verminderung der landschaftsvisuellen Fernwirkungen sind Signalfarben bei der Fassaden- und Dachgestaltung ausgeschlossen.
- Die erforderlichen Absperrungen und Tabuzonen sind in die Bauunterlagen und Ausschreibungen zu integrieren.

Wasserdurchlässige Beläge:

Im Sinne der Teilversiegelung von abflusswirksamen Flächen ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine oder Gleichwertiges) für Flächen des ruhenden Verkehrs (PKW-Stellplätze) im Bereich der überbaubaren Flächen grundsätzlich möglich. Dieses gilt jedoch nicht für Zufahrten oder Flächen, die dem Schwerlastverkehr oder als Lagerflächen dienen

sollen. Generell sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften – vor allem im Hinblick auf die Klassifikation gemäß dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlass) – zu beachten.

Folgende Hinweise sind für die Anerkennung von wasserdurchlässigen Belägen bzw. der Niederschlagswassernutzung zu beachten:

- a) zur Ermöglichung der Versickerungseigenschaften von Rasenfugenpflaster muss dieses mit umlaufenden Fugen von mindesten 2 cm Breite verlegt sein.
- b) im Zuge der Planungsphase muss über ein hydrogeologisches Gutachten der Nachweis darüber geführt werden, dass ein sickerfähiger Untergrund vorhanden ist und das Regenwasser über wasserdurchlässige Materialien flächig und schadlos in das Erdreich einsickern kann.
- c) im Hinblick auf eine beabsichtigte Versickerung von Oberflächenwasser muss im Bebauungsplangebiet grundsätzlich der Nachweis dafür erbracht werden, dass es sich um unbelastetes oder nur schwach belastetes Niederschlagswasser handeln wird. Hierbei sind vor allem die Flächenklassifikationen durch den Trennerlass zu beachten.
- d) Oberflächenwasser, welches auf bodennahen Flächen anfällt und nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden kann, muss über geeignete technische Einrichtungen wie z. B. Regeneinläufe oder Rinnen dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
- e) Niederschlagswasser, welches von Dachflächen anfällt, ist vor Ableitung in das Entwässerungssystem in Zisternen zu sammeln. Dieses darf sowohl zu Zwecken der Grünflächenbewässerung sowie als Brauchwasser für z. B. Toiletten-spülung, Waschmaschinenbetrieb oder für sonstige Reinigungszwecke genutzt werden.
- f) Für überschüssiges Regenwasser von Dachflächen gilt grundsätzlich der Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser. Gesammeltes Niederschlagswasser, welches insbesondere aufgrund der Mengenüberschreitung bei Starkregenereignissen nicht mehr in Zisternen gefasst werden kann, muss mittels rohrgebundenen Überläufen fachgerecht an den öffentlichen Kanal (Trennsystem für Niederschlagswasser) angeschlossen werden.

6. Öffentliche ökologische Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Die Inhalte werden noch aus dem in Erstellung befindlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen.

7. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB sowie Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB

Die Inhalte werden noch aus dem in Erstellung befindlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen.

8. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 außerhalb des Plangebietes

Die außerhalb des Plangebietes des BP 67 befindlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Grundlage des in Erstellung befindlichen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und in Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis im weiteren Verfahren übernommen.

9. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaikanlagen) vorzusehen.

10. Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB

BODENDENKMÄLER

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologischer Funde oder Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02296/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

11. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB für die Gewerbegebiete

11.1 Dachgestaltung

Pro Betriebsgrundstück sind Flachdächer sowie Pultdächer bis zu 15° Neigung zu mindestens 20 % extensiv zu begrünen. Hierzu gehören auch die Dächer von Nebengebäuden und Garagen. Zur Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke von mindestens 10 cm vorzusehen, um mindestens eine extensive Dachbegrünung funktional zu realisieren. Grundsätzlich ist Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Dachbegrünung ist unter den Modulen möglich und anzustreben.

Eine Ausnahme der Dachbegrünung ist nur möglich, wenn ein Gewerbebetrieb durch die Festsetzung aus betriebsfunktionellen Gründen nachweislich beeinträchtigt wird (z. B. Umgang mit feuergefährdenden Stoffen, wodurch eine Dachbegrünung aus Brandschutzgründen auszuschließen ist).

Bei regelkonformen Ausbau der begrüneten Dächer wird nach derzeitiger Gebührenerhebung für Niederschlagswasser die Fläche als teilversiegelt berücksichtigt.

Bei geneigten Dächern ab mindestens 16° Neigung sind Signalfarben auszuschließen und nur folgende Farbtöne gemäß Farbreister RAL 840-HR zulässig:

- grün (RAL 6000-6034)
- grau (RAL 7000-7044)
- braun (RAL 8000-8028)
- schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017)

Nicht zulässig ist Bitumenpappe.

11.2 Fassadengestaltung

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien, außer Fenster und Solaraggregate, sind nicht zulässig.

Pro 100 qm geschlossener Fassadenfläche gleicher Farbe ist durch Gliederung der Fassade (z. B. Versprung, Rankpflanze, andere Farbgebung) eine Gestaltung vorzunehmen. Grundsätzlich sind Fassadenbegrünungen zu bevorzugen.

Signalfarben sind auszuschließen und nur folgende Farbtöne gemäß Farbregister RAL 840-HR zulässig:

- weiß (RAL 9001-9003, 9006, 9010, 9016, 9018)
- grün (RAL 6000-6034)
- grau (RAL 7000-7044)
- braun (RAL 8000-8028)
- schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017)

Untergeordnete Bauteile (max. 10 % der jeweiligen Fassadenseite) sind auch in anderen Farbtönen zulässig, wenn es sich nicht um Signalfarben handelt.

11.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen/Einmündungen/Grundstückzufahrten 0,80 m nicht überschreiten. Im Übrigen dürfen 2,00 m nicht überschritten werden.

11.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) überdecken.

Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m, bezogen auf das natürliche bzw. hergerichtete Geländeniveau, zulässig. Diese Werbeanlagen sind, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, möglichst im Bereich der Betriebszufahrt bzw. Betriebsabfahrt anzuordnen. Andernfalls ist gemäß der Reduzierung des Pflanzstreifens gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen ein flächengleicher Grünausgleich an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstücks über den Begrünungsplan nachzuweisen.

11.5 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,00 m sind in bepflanzten Mauerelementen auszuführen oder zu begrünen. Die Art der Begrünung ist im Einzelfall mit der Stadt Bergneustadt abzustimmen.

Oberbergische Aufbau GmbH,
Gummersbach, März 2026