

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. Bra/12c

– Gewerbegebiet Holtweg Süd –

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. **Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)**

1.1.1. Zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie der in Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen entsprechen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Darüber hinaus im Mischgebiet 1 (MI 1) zulässig sind:

- Wohngebäude

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie der in Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen entsprechen

Ausnahmsweise im Mischgebiet 2 (MI 2) zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, die Wohnung mit dem Betriebsgebäude in baulichem Zusammenhang steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet ist sowie der Nachweis erbracht wird, dass die räumlich-persönliche Anwesenheit des Betriebsinhabers bzw. einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson für den Betrieb zwingend erforderlich ist

1.1.3. Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe u. ä. Betriebe)

Darüber hinaus im Mischgebiet 2 (MI 2) nicht zulässig sind:

- Wohngebäude

1.2. Gewerbegebiete GE 1, GE(e) 1 bis GE 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

1.2.1. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
soweit sie der in Ziffer 1.3 festgesetzten Regelung für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen sowie der in Ziffer 1.4 festgesetzten Gliederung nach Abstandsklassen entsprechen.

1.2.2. Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, die Wohnung mit dem Betriebsgebäude in baulichem Zusammenhang steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Masse untergeordnet ist sowie der Nachweis erbracht wird, dass die räumlich-persönliche Anwesenheit des Betriebsinhabers bzw. einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson für den Betrieb zwingend erforderlich ist,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe u. ä. Betriebe),
- Einzelhandelsbetriebe, Läden sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden mit Ausnahme der unter Ziffer 1.3 festgesetzten Regelungen.

Darüber hinausgehende Regelungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE)

Zulässig sind lediglich Gewerbebetriebe oder Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es dürfen auch keine immissionsträchtigen Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch angesiedelt werden.

Ausnahmen können gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen sind.

Außerdem sind die Gebäude und Betriebe so zu gliedern, dass zu der angrenzenden Wohnbebauung hin nur weniger störende Abteilungen der Betriebe (z. B. Lager, Büros) oder Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zu stehen kommen.

1.3. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3.1. Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3.2. Ausnahmen von der unter Ziffer 1.3.1 getroffenen Regelung können zugelassen werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb sowohl flächen- wie umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist,
- das angebotene Sortiment in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder der Reparatur- und Serviceleistung eines Betriebes steht oder dieses ergänzt,
- die Verkaufsfläche eine Größe von 100 m² nicht überschreitet und
- keine städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderer Gemeinden zu erwarten sind.

1.3.3. Ausgenommen von der unter Ziffer 1.3.1 getroffenen grundsätzlichen Regelung sind zudem Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten:

- Kraftfahrzeuge (zu den Kraftfahrzeugen zählen neben Lkw und Pkw auch Motorräder, Motorroller, Motorrollstühle, Kleinkrafträder)
- Kfz-Zubehör und Kfz-Anhänger, Boote und Zubehör

1.4. Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die Gewerbegebiete werden gem. Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) wie folgt gliedert:

1.4.1. Nicht zulässig sind:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE(e) 1:

Anlagen- / Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

In den Gewerbegebieten GE 2:

Anlagen- / Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

In den Gewerbegebieten GE 3:

Anlagen- / Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

Gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.

- 1.4.2. Die unter 1.4.1 definierten Ausschlüsse gelten nicht für Anlagen- / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. "Sternchenbetriebe"), der Abstandsliste zum Abstandserlass.

1.5. Ausschluss von Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.1.1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude.

- 2.1.2. Der untere Bezugspunkt für die in 2.1.1 bestimmte Höhe ist die Höhe der Straßenrandhöhe der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmittelpunkt keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken kann zwischen 2 Höhenbezugspunkten gewählt werden.

2.1.3. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der höchste Dachabschluss.

2.1.4. Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung, Photovoltaikanlagen und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Davon ausgenommen sind unter der Geländeoberkante liegende Nebenanlagen, Kinderspielanlagen, haustechnische Anlagen und Anlagen zur Energieversorgung sowie Einfriedungen.

5. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Misch- und Gewerbegebiete gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig, aber seitliche Grenzabstände einzuhalten sind.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bewirtschaftungs- und Wege sowie Lärmschutzanlagen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Dachbegrünung

Dachflächen mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von diesen Bestimmungen ausgenommen sind Glasdächer, Polycarbonatdächer, Vordächer, Oberlichter und Dachterrassen sowie erforderliche haustechnische Einrichtungen (mit Ausnahme von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen) auf bis zu 50 % der Dachfläche. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung möglich. Die Dachfläche unter diesen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

7.2. Anbringen von Nisthilfen für den Star

Vorhabenbedingt ist mit einem Verlust oder einer störungsbedingten Aufgabe des 2022 genutzten Brutplatzes in einer Birke zu rechnen.

Zum vorgezogenen Ausgleich des Verlustes der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte sind mindestens drei für den Star geeignete Nistkästen zu installieren. Bei der Schaffung von Ersatz-Lebensstätten sind die Vorgaben des CEF-Leitfadens des Landes NRW zu beachten (MULNV & FÖA 2021).

7.3. Installation von Fledermauskästen als Ersatz für Baumquartiere

Sofern bei Fällungen Hinweise auf genutzte Quartiere in Bäumen gefunden werden, sind jeweils mindestens 2 geeignete Fledermauskästen als Ersatz-Lebensstätten an benachbarten Bäumen zu installieren (2 Ersatzquartiere je zerstörtes Quartier), für Wochenstubenquartiere im Verhältnis 5:1. Sofern Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, müssen auch für den Winter geeignete Ersatzquartiere im Verhältnis von mindestens 2:1 installiert werden.

Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in mindestens 3 m, zur Vermeidung von Vandalismus besser in mindestens 4 m Höhe anzubringen. Der Anflug von unten und von der Seite muss dauerhaft frei bleiben. Die Ersatzquartiere dürfen nicht beleuchtet werden und nicht in der prallen Sonne hängen. Zur frühzeitigen Abstimmung der Standorte der Kästen mit einer sachkundigen Person und mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dringend geraten. Bei der Schaffung von Ersatz-Lebensstätten sind die Vorgaben und Nebenbestimmungen des CEF-Leitfadens des Landes NRW zu beachten (MULNV & FÖA 2021).

7.4. Minderung von Lichtemissionen

Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen zu reduzieren. Lichtemissionen in die Umgebung müssen v. a. in Richtung von Gehölzen und größeren Garten- und Parkflächen vermieden werden und es dürfen nur die notwendigen Flächen beleuchtet werden. Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin z. B. „pc-amber“ LED-Leuchten. Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden (z. B. Philips Fortimo ClearField LED-Lampen). Ausnahmen sind aus straßenverkehrsrechtlichen und betrieblichen Gründen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen zulässig.

7.5. Maßnahmen im Bereich großer Glasfronten

Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen und in nicht spiegelnder Weise auszuführen. Alternativ kann zur Entschärfung von Gefahren transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedrucktes Vogelschutzglas verwendet werden. Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z. B. Über-Eck-Verglasung) sind zu vermeiden. Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1. Öffentliche Grünfläche (Ö1a/b): Pflanzung einer Baumreihe

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ö1 ist eine neue Baumreihe mit 16 Bäumen der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Art zu verwenden. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern. Der Grünstreifen ist mit Boden-deckern zu bepflanzen oder mit Rasen einzusäen. Für die ersten drei Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus des Fußwegs an der Solferinostraße. Innerhalb der als Ö1a festgesetzten Grünfläche ist pro südlich anschließendem Grundstück eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 5,0 m zulässig.

8.2. Öffentliche Grünfläche (Ö2): Anlage eines Gehölzstreifens

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Ö2 ist ein Gehölzstreifen anzulegen. Es sind Gehölze der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzstreifen ist in einem stufigen Aufbau anzulegen. Das heißt außen sind Gehölze mit niedriger Wuchshöhe und innen höher werdende Gehölze zu pflanzen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sowie das Überpflanzungsverbot im Bereich der Gas-Hochdruckleitung (siehe Planzeichnung sowie Nachrichtliche Übernahme unter IV.4) sind einzuhalten.

Mittig in die Gehölzflächen sind insgesamt 70 Einzelbäume der Artenliste 2 zu integrieren und mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Entlang der Außengrenzen des Gehölzstreifens und im Bereich des Überpflanzungsverbot der Gas-Hochdruckleitung sind durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland 2,0 m breite Wiesensäume zu schaffen.

Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Vorausbau der Erschließungsstraße.

8.3. Öffentliche Grünfläche (Ö3): Anlage einer Strauchhecke

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ö3 ist eine Grünanlage mit Strauchhecken aus lebensraumtypischen Strauchgehölzen der Artenliste 1 und Wiesenflächen anzulegen. Ergänzend zu der Festsetzung Nr. 6 ist hier die Anlage eines Fuß-/Radwegs mit wassergebundenem Belag zulässig. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten.

Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Einsaat hat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland zu erfolgen. Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Vorausbau der Erschließungsstraße. Die Grünanlage ist dauerhaft zu erhalten.

8.4. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsflächen

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind 30 Straßenbäume der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrtschutz zu sichern. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Die Umsetzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Endausbau der Erschließungsstraße.

8.5. Flächen für die Abwasserbeseitigung / Anlage einer Intensivwiese

Die reinen Versickerungsflächen (ohne Wege und sonstige erforderliche techn. Einbauten) und Böschungflächen im Bereich der geplanten Versickerungsanlage sind mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland einzusäen.

Die Umsetzung erfolgt unmittelbar nach Herstellung der Versickerungsanlage.

8.6. Artenlisten

Artenliste 1:

Pflanzqualität: Strauch / Heister 2x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kormelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer	Holunder <i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Artenliste 2:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m. Db. StU 12-14) verwendet werden.

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Artenliste 3:

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata „Rancho“

9. Passive Lärmschutzmaßnahmen (Außenlärmpegel)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$erf. R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes erf. $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe auch Beikarte maßgebliche Außenlärmpegel).

Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber), sind mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass

- der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt oder

- der Nachweis geführt, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs ausreichend ist

ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schall-dämm-Maßen erf. $R'_{w,ges}$ zulässig und auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann im Einzelfall verzichtet werden.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW)

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Flächen ist in die zentrale öffentliche Versickerungsanlage einzuleiten.

Die Zuleitung des Niederschlagswassers hat über ein Rohrleitungssystem (Regenwasserkanal) zu erfolgen.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dächer

- 1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind in den Gewerbegebieten als Flach-, Pult- oder Sheddächer und in den Mischgebieten als Flach-, Pult- oder Satteldächer auszubilden. Pult- und Sheddächer sind bis zu einer Neigung von 15° zulässig.
- 1.2 Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer und Blei sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Untergeordnete Bauteile sind hiervon ausgenommen.
- 1.3 Solarelemente von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bei geeigneten Dächern mit derselben Ausrichtung wie der des Hauptdaches aufzubringen.
- 1.4 Dacheinschnitte und -gauben sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen in der Summe 10 % der Fassadenlänge nicht überschreiten. Durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter sind an allen Fassaden unzulässig.

III. Kennzeichnungen

1. Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

1. Schutzzonen entlang der Bundesstraße (§ 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz – FStrG)

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbauverbotszone) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone) ist folgendes zu beachten:

- Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. Gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.
- Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

2. Vorreinigung von Niederschlagswasser vor Einleitung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz. Gemäß der Satzung der Burggemeinde Brüggen über die Beseitigung von Abwasser (Abwasserbeseitigungssatzung) in der derzeit geltenden Fassung kann von der Burggemeinde für die Einleitung von Niederschlagswasser eine Vorbehandlung (Reinigung) auf dem Grundstück der Anschlussnehmerin oder des Anschlussnehmers in einer von ihm zu errichtenden und zu betreibenden Abscheide- oder sonstigen Behandlungsanlage angeordnet werden, wenn der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers für die Gemeinde eine Pflicht zur Behandlung nach dem sog. Trennerlass vom 26.05.2004 auslöst.

Das in das öffentliche Kanalnetz einzuleitende Niederschlagswasser darf maximal einer Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) nach Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 entsprechen. Sofern auf den betrieblichen Flächen stark belastete Oberflächenwässer, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder einem hohen Verkehrsaufkommen (Kategorie III, ebd.), anfallen, sind diese entsprechend weitergehend vorzubehandeln.

3. Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teile einer festgesetzten Kompensationsmaßnahme (gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil) zum Bau der B 221. Es handelt sich um straßenbegleitende Gehölzbestände an der Straße Mevissenfeld. Eingriffe in diese Gehölzbestände sind zu vermeiden und erfordern falls unumgänglich ein naturschutzrechtliches Befreiungsverfahren oder eine in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführende Ersatzpflanzung.

4. Gas-Hochdruckleitung

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung der NEW Netz GmbH, die nachrichtlich übernommen wird. Für diese Leitung besteht ein Überpflanzungsverbot. Ein Abstand von 5,0 m zur Leitung ist einzuhalten.

V. Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 16 DSchG NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 in 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer bzw. die Eigentümerin, die Person, die das Grundstück besitzt, der Unternehmer bzw. die Unternehmerin und der Leiter bzw. die Leiterin der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

2. **Bodenschutz und Baugrund**

Schutzwürdige Böden

Das Plangebiet liegt im Bereich von schutzwürdigen Böden. Es handelt sich bei den Böden sowohl um einen Plaggenesch mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als auch um einen schutzwürdigen Boden mit hoher Funktionserfüllung in Bezug auf sein hohes Wasserrückhaltevermögen (Kühlfunktion, Wasserhaushalt). Sie sind besonders schutzwürdig.

Diese schutzwürdigen Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die Oberböden können ggf. zur späteren Geländemodellierung, zur Anlage von Grünflächen oder zu einer externen Verwendung als Mutterboden eingesetzt werden. Die Empfehlungen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Bodenschutz in der Bauphase: Bodenschonende Baumaßnahmen sind zu beachten.

Es ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das mindestens 3 Wochen vor Maßnahmenbeginn der Behörde vorzulegen ist. Hierin ist zu dokumentieren, welche Böden sich im Plangebiet befinden und wie mit diesem im Rahmen der Erschließung umgegangen wird.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

Ergänzendes Baugrundgutachten / Einschaltung eines Fachgutachters

Werden während der Bauphase andere als die bei den im Rahmen des Bodengutachtens durchgeführten Sondierungen erbohrten Schichten angetroffen, ist das Gutachterbüro zu verständigen. Zum Zeitpunkt der Erdarbeiten sollte zur Überprüfung der Baugrundverhältnisse sowie zur Abnahme der Gründungsebene ein Bodengutachter hinzugezogen werden.

3. **Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches**

Das gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte ökologische Defizit in Höhe von 61.376 Biotopwertpunkten kann zum Teil in Verbindung mit dem erforderlichen Waldausgleich kompensiert werden, der zugleich auch eine ökologische Aufwertung darstellt.

Der erforderliche Waldausgleich erfolgt in Form einer Erstaufforstung auf einer Teilfläche von 1.100 m² des Flurstücks 193, Flur 10, Gemarkung Brüggen, das sich gegenwärtig als Wiesenfläche darstellt.

Die Anlage eines Laubmischwaldes auf dieser 1.100 m² großen Wiesenfläche führt zu einer ökologischen Aufwertung von 3.300 Biotopwertpunkten.

Es verbleibt ein ökologisches Defizit in Höhe von 58.076 Biotopwertpunkten. Die Kompensation dieses verbliebenen ökologischen Defizits erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Brüggen.

4. Artenschutz

Erhalt von Gehölzen

Baubedingte Inanspruchnahmen von Gehölzen, die über die anlagebedingt erforderlichen Eingriffe hinausgehen, sind zu vermeiden. Dies gilt vor allem für Bäume mit Höhlen und Spalten als potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und mögliche Brutplätze von Vogelarten (Höhlenbrütern). Insbesondere die teilweise stärkeren Bäume auf dem Wall am südlichen Rand des Plangebiets und die Obstbäume entlang der Straße Mevissenfeld sollten als potenzielle Habitatbäume erhalten werden.

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Individuen, Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten durch Gehölzrodungen und Abriss-/ Bauarbeiten an Gebäuden

Um eingriffsbedingte Gefährdungen von Individuen und Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten zu vermeiden, sind Eingriffe in Gehölzbestände nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Weiterhin ist ein Beginn von Bauarbeiten im Umfeld möglicher Brutgehölze in der frühen Brutzeit (März bis Mai) zu vermeiden, da es ansonsten zur Aufgabe laufender Bruten infolge baubedingter Störungen kommen könnte.

Falls diese zeitlichen Vorgaben nicht eingehalten werden können, sind vor Durchführung der Rodungen, Baumfällungen oder sonstiger Arbeiten Kontrollen der betroffenen Gehölze auf Vogelbruten durchzuführen. Bei negativem Befund sind die Arbeiten unverzüglich durchzuführen. Bei positivem Befund sind Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, z. B. Freihalten der Brutbereiche von Eingriffen und Störungen, bis die Bruten abgeschlossen und die Jungvögel ausgeflogen sind.

Sofern neben dem bereits erfolgten (Teil-)Abriss der ehemaligen Polstermöbelfabrik weitere Abriss- oder Bauarbeiten an Bestandsgebäuden mit Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorgesehen sind und diese nicht außerhalb der möglichen Brutzeiten wildlebender Vogelarten durchgeführt werden können, sind die in der Artenschutzprüfung genannten Hinweise zu bauvorbereitenden und -begleitenden Maßnahmen zu beachten.

Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen und Störungen von Fledermausindividuen durch Baumfällungen und Abriss-/ Bauarbeiten an Gebäuden

Im Falle unvermeidbarer Baumfällungen ist zu vermeiden, dass in Baumquartieren übertagende oder überwintrende Fledermäuse gefährdet oder gestört werden. Dies kann durch folgende Vorgehensweise bewerkstelligt werden:

- Kontrolle der betroffenen Bäume auf Quartiermöglichkeiten,
- Mögliche Quartierbäume bis ca. 30 cm Brusthöhendurchmesser: Durchführung der Fällung im Zeitraum 1.12. bis 28.2. Aufgrund der geringen Eignung solcher Bäume als Winterquartier ist in diesem Zeitraum ein Fledermausbesatz weniger wahrscheinlich als im Sommerhalbjahr. Falls eine Fällung außerhalb des o.g. Zeitraums nicht zu vermeiden ist, sind vor der Fällung Besatzkontrollen der Höhlen und Spalten durchzuführen, bei negativem Befund die Quartiermöglichkeiten durch die ÖBB zu verschließen und im Fall eines positiven Befundes weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Mögliche Quartierbäume über ca. 30 cm Brusthöhendurchmesser (d. h. mit theoretischer Eignung als Winterquartiere): vor der Fällung (unabhängig vom Zeitpunkt) Kontrollen der Höhlen und Spalten auf Besatz mittels Endoskop, im Fall eines positiven Befundes weitere Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern neben dem bereits erfolgten (Teil-)Abriss der ehemaligen Polstermöbelfabrik weitere Abriss- oder Bauarbeiten an Bestandsgebäuden mit Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorgesehen sind, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) erforderlich. Falls die Untersuchungen im Rahmen der ÖBB zum Ergebnis kommen, dass Abriss- oder Baumaßnahmen zu Verlusten bzw. Funktionsverlusten von Fledermausquartieren im bzw. am Gebäudebestand führen und keine Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind, ist die Beeinträchtigung des Quartierangebotes durch Anbringen von Fledermauskästen oder sonstige Maßnahmen vorgezogen auszugleichen, unter Beachtung der einschlägigen fachlichen Vorgaben (v.a. MULNV & FÖA 2021).

Die Maßnahme ist auf Grundlage der Erkenntnisse der ökologischen Baubegleitung zur Quartiernutzung von Fledermäusen (siehe V5 der Artenschutzprüfung / Landschaftspfl. Fachbeitrag) sowie der jeweiligen Betroffenheiten durch Baumaßnahmen zu konkretisieren.

Vermeidung von Tierfallen

Im Rahmen von Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Allgemeine Empfehlungen zur Anbringung von Nisthilfen

Es wird angeregt, an den zu errichtenden Gebäuden Nistgelegenheiten für (Halb)Höhlenbrüter, die Schleiereule und Quartiere für Fledermäuse zu schaffen.

Derzeit gehen durch Abbrüche und (energetische) Sanierungen Niststätten und Fledermausquartiere im Siedlungsbereich in großer Zahl und oft ersatzlos verloren.

5. Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstauungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.

Eigentümerinnen bzw. Eigentümer und Bauherrinnen bzw. Bauherren haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der

Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z. B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z. B. Bodenschwellen, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

6. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

7. Für den Straßenbau benötigte Böschungen

Die für den Straßenbau nötigen Böschungen (siehe Planzeichnung) liegen zum Teil auf den privaten Grundstücken und müssen geduldet werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung können sich Änderungen dieser Böschungsflächen ergeben. Auch weitere zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderliche Befahrungen, Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten sind unentgeltlich zu dulden oder bei Beseitigung bzw. Inanspruchnahme durch eine adäquate technische Maßnahme zu ersetzen.

8. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

9. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Burggemeinde Brüggen, Rathaus, Klosterstraße 38, 41379 Brüggen während der Öffnungszeiten eingesehen werden.