

## Textliche Festsetzungen

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Gebietsgliederung**

In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 („Abstandserlaß“) -SMBl. NW S. 283, zuletzt geändert am 24.11.1994 - **nicht zulässig:**

GE 1	Betriebsarten der Abstandsklassen	I	-	VII
GE 2	Betriebsarten der Abstandsklassen	I	-	VI
GE 3	Betriebsarten der Abstandsklassen	I	-	V
GE 4	Betriebsarten der Abstandsklassen	I	-	IV

In den einzelnen Nutzungszonen können auch Betriebsarten anderer Abstandsklassen des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene oder/und schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Immissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigelegt.

**1.2** In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

**1.3** In den Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis 200 qm von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

**1.4** Die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht als freistehende Ein- oder Mehrfamilienhäuser zulässig.

Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB (A) übersteigen.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrechtswerten „Außen“ auszugehen:

tagsüber 65 dB (A)

nachts 50 dB(A).

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

### **2. Grünordnerische Festsetzungen**

#### **2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist einseitig ein mind. 2,0 m breiter unversiegelter Pflanzstreifen vorzusehen.

Dieser darf in Einfahrtsbereichen zur Erschließung der Grundstücke sowie in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen unterbrochen werden.

Der Pflanzstreifen ist mit Bäumen in der folgenden Weise zu bepflanzen:  
Im Abstand von 15 m sind Linden oder Ahorn als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen im Bereich der Grundstückszufahrten bis zu 5 m variieren.  
Die Flächen sind mit Bodendeckern (z.B. Geranium i.A., Efeu o.a.) zu bepflanzen oder als Wildkrautfläche zu entwickeln.

## **2.2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen:

Innerhalb der Flächen sind mehrreihige freiwachsende Hecken zu pflanzen.

Die Hecken sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung einzeln oder in Gruppen locker zu überstellen.

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2.Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße bei Bäumen ist StB 3 x v.m.B. 10-12. Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Bei den Sträuchern können auch verschulte Sämlinge verwendet werden.

Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

## **2.3 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen:

Innerhalb der Flächen sind mehrreihige, lockere, freiwachsende Hecken unterschiedlicher Breite zu pflanzen. Zum Gasthausbach hin ist eine artenreiche Wildkrautfläche zu entwickeln.

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m.

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 – 100 (alt: leichte Str. 1 x v.o.B. 100 – 120 cm).

Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

## **2.4 Freiflächen der Gewergrundstücke**

Die Freiflächen der Gewergrundstücke, d.h. die Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie und die Abstandsflächen zwischen den Gewergrundstücken sowie die rückwärtigen Bereiche sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken abzugrenzen. Die Pflanzstreifen bei freiwachsenden Hecken müssen eine Mindestbreite von 1,5 m besitzen.

Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

Zur Erschließung der Gewergrundstücke können die Freiflächen als Zufahrt befestigt werden, wobei max. zwei Zufahrten mit einer Breite von max. 3,50 m pro Grundstück zulässig sind. Gemeinsame Zufahrten auf der Grundstücksgrenze dürfen eine Breite von max. 6,0 m nicht überschreiten.

3. Die notwendige Kompensationsfläche von 1.210 m<sup>2</sup> wird extern auf einer Teilfläche des Wasserschutzparkes der Stadt Wassenberg auf dem Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 694, ausgeglichen.
4. Im Baugenehmigungsverfahren ist für jedes Vorhaben ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten vorzulegen.