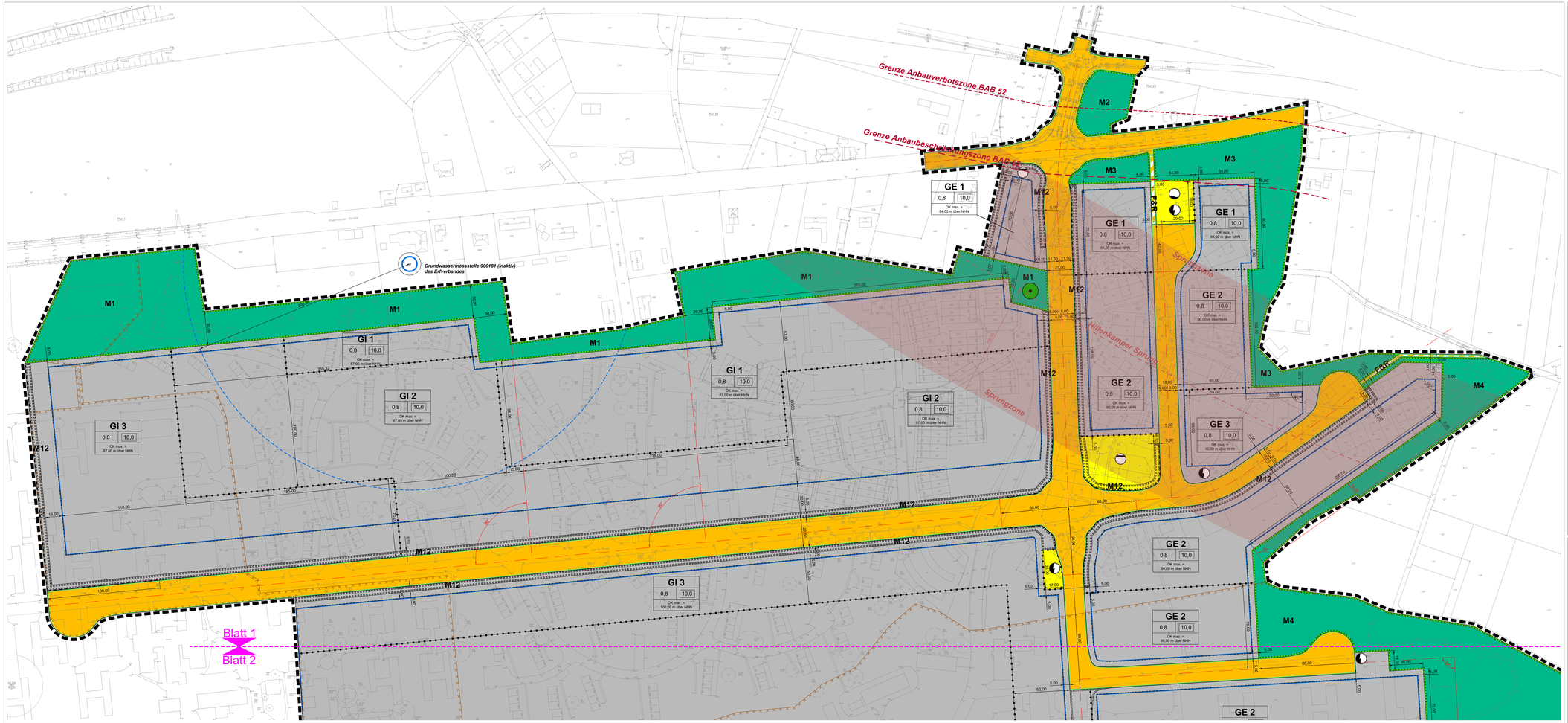
Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-131 "Javelin Park Ost" – Blatt 1 (nördlicher Plangebietsteil) von 3 – Entwurf



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 9 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiet
- z. B. GE 1 – Gliederung des Gewerbegebiets *(zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*
- GI – Industriegebiet
- z. B. GI 1 – Gliederung des Industriegebiets *(zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl
- 10,0 – Baumassenzahl
- OK – Höhe baulicher Anlagen (Oberkante):
- z. B. OK max. = 90,00 m ü. NHN – Oberkante in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- FWR – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt *(ausgenommen: Rettungsfahrzeuge)*
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
  - Wasser
  - Abwasser
  - Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat (p)
- Zweckbestimmung: Randeingrünung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- z. B. M1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(zur Bestimmung der Maßnahmen M1 – M11 siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*
- z. B. M12 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(zur Bestimmung der Maßnahmen M12 siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen, Begünstigte gemäß Planeintragung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1, 3 BauGB)

- Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind *(eingetragen im Altlastenkataster des Kreises Viersen: AS 290_043 "Ehemaliger Militärflugplatz")*

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Naturdenkmal (Winterlinde) (gemäß Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen)
- Grenze der Anbauverbotszone (BAB 52) gemäß Bundesfernstraßengesetz – FStrG
- Grenzen der Anbaubeschränkungszonen (BAB 52) gemäß Bundesfernstraßengesetz – FStrG – und (L 372) gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – StrWG NRW

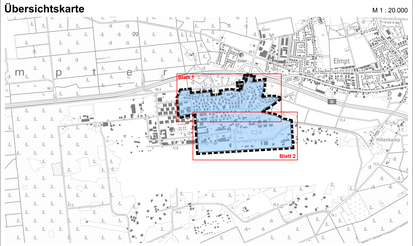
Sonstige Darstellungen und Hinweise
(keine Festsetzungen)

- Störungslinie und Störungszone "Hillenkamper Sprung" *in der der Baugrund vor dem Beginn von Erd- und Baumaßnahmen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist.*
- Grenze des 200 m Korridors einer *inaktiven* Grundwassermessstelle *(hier: außerhalb des Geltungsbereichs), die ggf. nicht zurückgebaut und verfüllt wurde und die die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen kann;* Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind diese mit dem Erftverband abzustimmen.
- *Hilfslinie Vermaßung*
- *Hilfslinie Mittelachse Verkehrsfläche*

0 20 100 200 m

Übersichtskarte

M 1 : 20.000



Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass

1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis ..... übereinstimmt und
2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten stimmte am ..... diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am ..... vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan Elm-131 besteht aus insgesamt drei Blättern, die im Zusammenhang gelten. Hierzu gehören die Planderstellung im Maßstab 1 : 1.000 (Blatt 1, nördlicher Plangebietsteil und Blatt 2, südlicher Plangebietsteil) sowie der zugehörige Textteil (Blatt 3).

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.
Dieser Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 0221 | 94072-10, Fax 0221 / 94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den .....

.....
Geschäftsführender Gesellschafter, Stadtplaner AK NW, Bauassessor,
Stadt- und Regionalplaner SRL

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 559)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz** – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW., S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV.NRW., S. 559)

Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-131

"Javelin Park Ost"

Blatt 1 (nördlicher Plangebietsteil) von 3

Entwurf – M 1 : 1.000

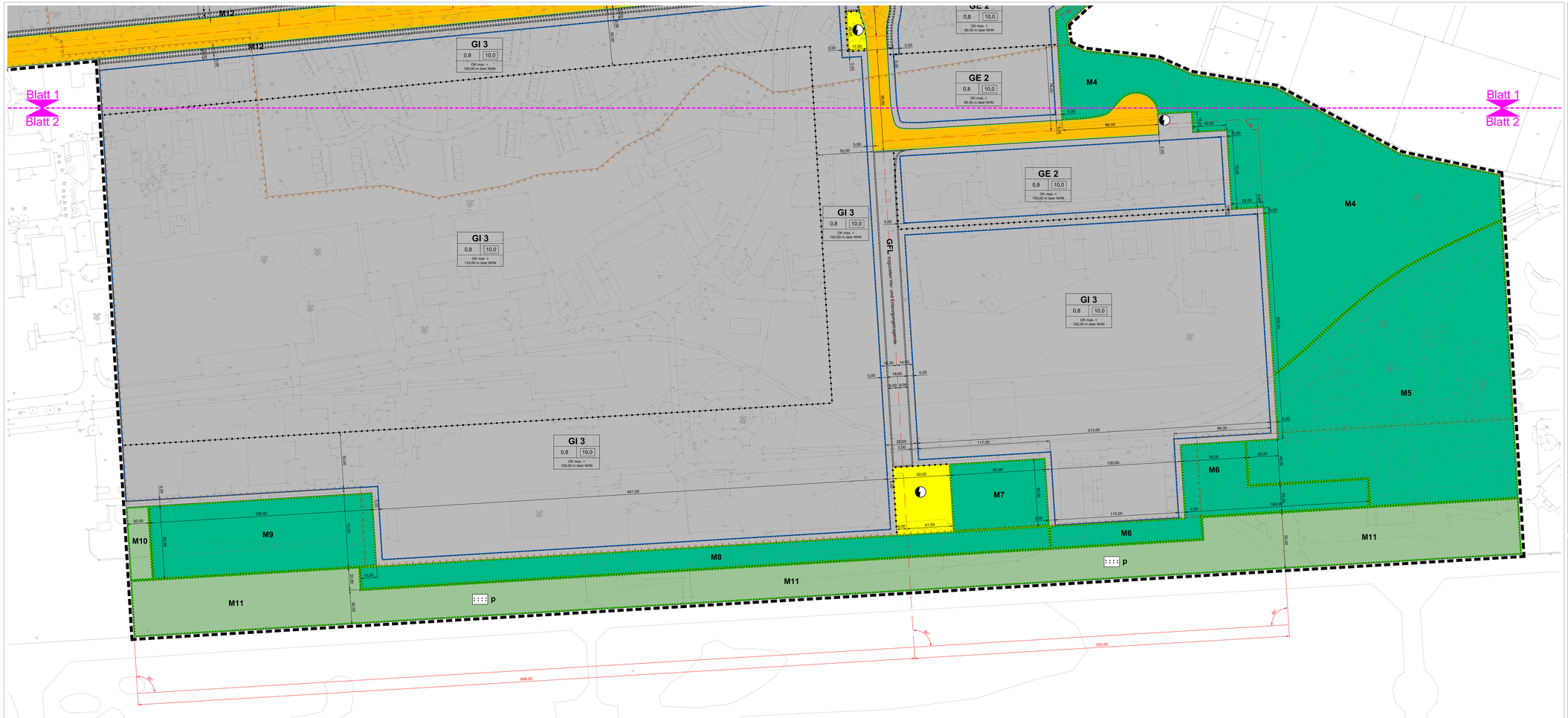
Gemarkung Elmpt (053378), Fluren 23, 24, 34, 35 und 36

Stand: 11. April 2024

..... Ausfertigung

Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-131 "Javelin Park Ost" – Blatt 2 (südlicher Plangebietsteil) von 3 – Entwurf



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8, 9 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiet
- z. B. GE 1 – Gliederung des Gewerbegebiets *(zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*
- GI – Industriegebiet
- z. B. GI 1 – Gliederung des Industriegebiets *(zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den einzelnen Teilgebieten siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 – Grundflächenzahl
- 10,0 – Baumassenzahl
- OK – Höhe baulicher Anlagen (Oberkante):
- 0,8 | OK max. = 90,00 m ü. NHN – Oberkante in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- FWR – Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt *(ausgenommen: Rettungsfahrzeuge)*
- Ein- und Ausfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
  - Wasser
  - Abwasser
  - Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat (p)
- Zweckbestimmung: Randeingrünung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- z. B. M1 – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(zur Bestimmung der Maßnahmen M1 – M11 siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*
- z. B. M12 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(zur Bestimmung der Maßnahmen M12 siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen, Begünstigte gemäß Planeintragung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1, 3 BauGB)

- Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind *(eingetragen im Altlastenkataster des Kreises Viersen: AS 290_043 "Ehemaliger Militärflugplatz")*

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Naturdenkmal (Winterlinde) (gemäß Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen)
- Grenze der Anbauverbotszone (BAB 52) gemäß Bundesfernstraßengesetz – FStrG
- Grenzen der Anbaubeschränkungszonen (BAB 52) gemäß Bundesfernstraßengesetz – FStrG – und (L 372) gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen – StrWG NRW

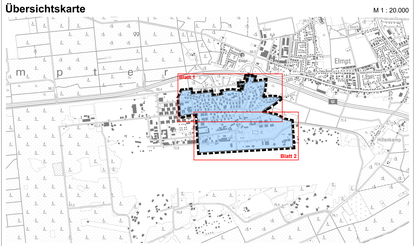
Sonstige Darstellungen und Hinweise
(keine Festsetzungen)

- Störungslinie und Störungszone "Hillenkamper Sprung" in der der Baugrund vor dem Beginn von Erd- und Baumaßnahmen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten ist.
- Grenze des 200 m Korridors einer *inaktiven* Grundwassermessstelle *(hier: außerhalb des Geltungsbereichs)*, die ggf. nicht zurückgebaut und verfüllt wurde und die die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen kann: Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind diese mit dem Erftverband abzustimmen.
- *Hilfslinie Vermaßung*
- *Hilfslinie Mittelachse Verkehrsfläche*

0 20 100 200 m

Übersichtskarte

M 1 : 20.000



Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass

1. die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis ..... übereinstimmt und
2. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Viersen, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Grundstücksangelegenheiten stimmte am ..... diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 7 GO am ..... vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan Elm-131 besteht aus insgesamt drei Blättern, die im Zusammenhang gelten. Hierzu gehören die Planderstellung im Maßstab 1 : 1.000 (Blatt 1, nördlicher Plangebietsteil und Blatt 2, südlicher Plangebietsteil) sowie der zugehörige Textteil (Blatt 3).

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.
Dieser Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den .....

.....
Bürgermeister

Planverfasser:

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49, 50667 Köln
Fon 0221 / 94072-10, Fax 0221 / 94072-18
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den .....

.....
Geschäftsführender Gesellschafter, Stadtplaner AK NW, Bauassessor, Stadt- und Regionalplaner SRL

Rechtsgrundlagen in der jeweils geltenden Fassung

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW., S. 559)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landeswassergesetz** – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW., S. 926), neu gefasst durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV.NRW., S. 559)

Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-131
"Javelin Park Ost"

Blatt 2 (südlicher Plangebietsteil) von 3

Entwurf – M 1 : 1.000

Gemarkung Elmpt (053378), Fluren 23, 24, 34, 35 und 36

Stand: 11. April 2024

..... Ausfertigung

Gemeinde Niederkrüchten

Bebauungsplan Elm-131 "Javelin Park Ost" – Blatt 3 (Textteil) von 3 – Entwurf

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet

Das gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 3 gegliedert. Die Nutzung im Gewerbegebiet wird nach den folgenden Festsetzungen eingeschränkt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schrottplätze

Abweichend davon wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem Gewerbegebiet (alle Teilgebiete) ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden kann, wenn dieser

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet ist und
- die Verkaufsfläche einen Anteil von insgesamt maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs nicht überschreitet.

In den Gewerbeteilgebieten GE 1 – GE 2 sind zusätzlich von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Gewerbeteilgebieten GE 1 – GE 2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dort somit nicht zulässig.

Vorbeugender Immissionsschutz

In den einzelnen Gewerbeteilgebieten sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass (MBl. NRW 2007 S. 659) aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO – wie in der folgenden Tabelle angegeben – zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig:

Teilgebiet*	Nicht zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen
GE 1	I – V	VI, VII	V (*)
GE 2, GE 3	I – IV	V – VII	IV (*)

** Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung*

1.1.2 Industriegebiet

Das gemäß § 9 BauNVO festgesetzte Industriegebiet (GI) wird gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GI 1 – GI 3 gegliedert. Die Nutzung im Industriegebiet wird nach den folgenden Festsetzungen eingeschränkt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Industriegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

Abweichend davon wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in dem Industriegebiet (alle Teilgebiete) ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden kann, wenn dieser

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet ist und
- die Verkaufsfläche einen Anteil von maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs und 800 m² nicht überschreitet.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

Vorbeugender Immissionsschutz

In den einzelnen Industrieteilgebieten sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass (MBl. NRW 2007 S. 659) aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO – wie in der folgenden Tabelle angegeben – zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig:

Teilgebiet*	Nicht zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen
GI 1	I – V	VI, VII	V (*)
GI 2	I – IV	V – VII	IV (*)
GI 3	I – III	IV – VII	III (*)

** Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung*

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baugebiete darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren.

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.3.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bebauungsplangebiet Elm-131 die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Straße, Wege, Stellplätze) tierfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio*) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 °C erwärmen.

Leuchtmittel, die in den Baugebieten mit einem Abstand von weniger als 20 m zu im Bebauungsplan Elm-131 festgesetzten Wald- und Grünflächen eingesetzt werden, dürfen eine korrelierte Farbtemperatur von 1.800 Kelvin nicht überschreiten.

Die Anstrahlung von Gehölzen in den im Bebauungsplan Elm-131 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten und mit M1 – M12 bezeichneten Flächen sowie flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Hinweise
Zugleich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (vgl. Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Maßnahme V5, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Als Nebenbestimmung soll in die Baugenehmigung aufgenommen werden, dass die Außenbeleuchtung so zu konzipieren ist, dass weitreichende Störungen von ziehenden oder im Umfeld des Plangebiets brütenden Vogelarten vermieden werden (siehe hierzu Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Kapitel 4.3.1, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).

Auf den gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

** Upward Light Ratio (ULR) = Oberhalb der Horizontalen abgestrahlter Anteil des Lichtstroms einer Leuchte im installierten Zustand. ULR = 0 % bedeutet, dass kein Licht nach oben abgestrahlt wird (voll abgeschirmte Leuchte).*

1.3.2 Erhalt und Neuentwicklung von Waldflächen (M1 – M5, M8, M9)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M1**, **M2**, **M3**, **M4**, **M5**, **M8** und **M9** bezeichneten Flächen ist der vorhandene Waldbestand von baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Neuanpflanzungen zu ergänzen:

Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen sind zu entsiegeln und der Boden durch die Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Bepflanzung mit Gehölzen vorzubereiten. Abweichend davon kann eine vorhandene Versiegelung oder Bebauung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise erhalten oder geschaffen werden, wenn dies durch Maßnahmen des § 44 BNatSchG erforderlich ist, z. B. als sog. Artenschutzhaus oder Quartier für Fledermäuse.

Die durch die Maßnahmen **M1 bis M5**, **M8** und **M9** entstandenen Freiflächen sind mit *standortgerechten** Laubbaumarten und Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 in der angegebenen Mindestqualität zu bepflanzen. Standortgerechte Gehölze sind dabei zu erhalten, nicht standortgerechte* Vegetation ist zu entfernen und am erneuten Aufwuchs zu hindern.

Kiefernbestände sind in einem Flächenumfang von bis zu maximal 10 % der Maßnahmenflächen zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Die Pflanzung von Laubbäumen ist versetzt und in einem Reihenabstand von 2,00 m sowie einem Pflanzabstand innerhalb der Reihe von 1,00 m vorzunehmen. Dabei sind Gruppen von 15 bis 30 Bäumen je Art zu pflanzen.

Den Baumpflanzungen ist eine mindestens 5,00 m breite Waldsaumpflanzung vorzulagern. Hierbei sind Sträucher der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in Gruppen von mindestens 5 bis 10 je Art bzw. Heister in Gruppen von 3 bis 5 je Art zu verwenden. Die Pflanzung ist versetzt und in einem Reihenabstand von 1,50 m sowie einem Pflanzabstand von 1,00 m innerhalb der Reihe vorzunehmen.

Die Neupflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen sowie durch einen Wildschutzzaun von 1,80 m Höhe oder durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen und durch eine Untersaat mit Leguminosen regionaler Herkunft vorzubereiten. Ausfälle von mehr als 30 % der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie zu entfernende, nicht standortgerechte Vegetation sind im Verhältnis 1 : 1 standort- und funktionsgerecht mit standortgerechten Laubbaumarten und Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 und 2 in der angegeben Mindestqualität zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M1** bezeichneten Fläche ist das nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung übernommene Naturdenkmal (Winterlinde) dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M4** bezeichneten Fläche ist der vorhandene Lichtungsbereich mit Rasenfläche durch Mahd und/oder Beweidung zu sichern und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M8** bezeichneten Fläche kann die Anlage eines begrünten Erdwalls gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

Hinweis
** Als Anhaltspunkt für die Beurteilung können die unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahllisten herangezogen werden, in denen Arten für eine standortgerechte Vegetation im Bebauungsplangebiet Elm-131 aufgeführt werden.*

1.3.3 Neuentwicklung eines Waldrands/Waldübergangsbereichs (M6)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M6** bezeichneten Fläche sind die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen zu entsiegeln und der Boden ist durch Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Einsaat vorzubereiten. Nicht standortgerechte Vegetation ist zu entfernen und am erneuten Aufwuchs zu hindern.

Die zu entsiegelnden und die übrigen Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M6** sind als Trocken-/Magerrasenbiotop zu entwickeln und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dies ist entweder über eine entsprechende Pflege der vorhandenen Strukturen, durch eine Mahdgut- oder Sodenübertragung aus vorhandenen benachbarten Biotopen oder durch die Neueinsaat mit einem vergleichbaren regionalen Saatgut der Herkunftsregion 2 sicherzustellen. Der Bestockungsgrad (Anteil der Bäume) innerhalb der Maßnahmenfläche **M6**, der durch natürliche Sukzession erreicht wird, muss mindestens 30 % und darf maximal 50 % der Gesamtfläche betragen.

1.3.4 Erhalt einer Waldfläche im Süden (M7)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M7** bezeichneten Fläche ist der vorhandene Waldbestand von baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Standortgerechte Gehölze sind dabei zu erhalten, nicht standortgerechte Vegetation ist zu entfernen und am erneuten Aufwuchs zu hindern. Vorhandene oder neu aufkommende Kiefernbestände können in einem Flächenumfang von bis zu maximal 10 % der Maßnahmenfläche **M7** erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Neupflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen sowie durch einen Wildschutzzaun von 1,80 m Höhe oder durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen. Ausfälle von mehr als 30 % der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie zu entfernende, nicht standortgerechte Vegetation sind im Verhältnis 1 : 1 standort- und funktionsgerecht mit standortgerechten Laubbaumarten und Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahllisten 1 und 2 in der angegeben Mindestqualität zu ersetzen.

1.3.5 Erhalt eines Erdbunkers und Neuentwicklung eines Offenlandbiotops (M10)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten und mit **M10** bezeichneten Fläche ist der vorhandene Erdbunker dauerhaft zu erhalten.

Mit Ausnahme der Fläche des Erdbunkers sind die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M10** zu entsiegeln und der Boden durch Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Einsaat vorzubereiten.

Die zu entsiegelnden und die übrigen Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M10** sind als Offenlandstrukturen und -biotope zu entwickeln. Dies ist entweder über eine entsprechende Pflege der vorhandenen Strukturen, durch eine Mahdgut- oder Sodenübertragung aus vorhandenen und benachbarten Biotopen oder durch die Neueinsaat mit einem vergleichbaren regionalen Saatgut der Herkunftsregion 2 sicherzustellen.

Sowohl die bereits bestehende als auch die neu zu entwickelnde Offenlandfläche mit Trockenrasenbiotop (Silikattrockenrasen) ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern.

Hinweis
Zugleich vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (vgl. Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Maßnahme CEF 4, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).

1.3.6 Erhalt und Neuentwicklung eines Trockenrasen-/Offenlandbiotops (M11)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M11** bezeichneten Fläche sind die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen zu entsiegeln und der Boden ist durch Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Einsaat vorzubereiten. Die zu entsiegelnden Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M11** sind als Offenlandstrukturen und -biotope zu entwickeln. Dies ist entweder über eine entsprechende Pflege der vorhandenen Strukturen, durch eine Mahdgut- oder Sodenübertragung aus vorhandenen und benachbarten Biotopen oder durch die Neueinsaat mit einem vergleichbaren regionalen Saatgut der Herkunftsregion 2 sicherzustellen.

Sowohl die bereits bestehende Offenlandfläche mit Trocken- und Magerrasenbiotopen (Silikattrockenrasen, Borstgrasrasen, Silbergrasflur auf Dünen, Sandmagerrasen) sowie trockenen europäischen Heiden als auch die neu zu entwickelnden Flächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M11** bezeichneten Fläche kann die Anlage eines begrünten Erdwalls gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3.7 Straßenbegleitende Gehölzhecke auf privaten Grundstücken (M12)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit **M12** bezeichneten Flächen ist eine 5,00 m breite Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in angegebenen Mindestqualität anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind dreireihig versetzt in einem Pflanzabstand von jeweils 1,50 m untereinander anzupflanzen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen. Vorhandene heimische Gehölze sind in die Anpflanzung einzubinden. Die Neupflanzungen sind durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen sowie art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Für Zufahrten in das Industriegebiet darf die anzupflanzende Gehölzhecke bis zu einer Breite von maximal 25,00 m je Zufahrt und für Zufahrten in das Gewerbegebiet bis zu einer Breite von maximal 15,00 m je Zufahrt unterbrochen werden.

1.3.8 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens 200 hochstämmige Laubbäume der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Baumpflanzung ist auf beiden Straßenseiten entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwar im Abstand von jeweils 4,00 m zu dieser vorzunehmen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt mindestens 12,00 m bis maximal 15,00 m.

Für Zufahrten in das Industriegebiet darf der Abstand der Bäume in der Reihe auf maximal 45,00 m und für Zufahrten in das Gewerbegebiet auf maximal 25,00 m vergrößert werden.

1.3.9 Begrünung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Anteile der Baugebietsflächen, die nicht als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden, mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflegen sind.

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten, und bei Verlust zu ersetzen.

Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit einer Raseneinsaat mit regionalem Saatgut der Herkunftsregion 2 und zusätzlich mit Stauden wie Seggen, Reitgräsern, Thymian, Braunellen oder Pfeifengräsern zu begrünen.

1.3.10 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro fünf angefangene Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m² vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 zu ersetzen.

1.3.11 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den Baugebieten Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad ab einer Gesamtfläche von 100 m² zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten.

Hinweis
Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

1.3.12 Pflanzenauswahl

Pflanzenauswahlliste 1 – Standortgerechte Laubbaumarten
Heister mit Herkunftsnachweis, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 – 150 cm Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzenauswahlliste 2 – Standortgerechte Straucharten
Sträucher mit Herkunftsnachweis, mind. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzenauswahlliste 3 – Bäume im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen
Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm

Acer campestre	Feldahorn i. S.
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche i. S.
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juglans regia	Walnuss
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Platanus x hispanica	Platane
Quercus	Eiche i. S.
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Sorbus	Mehlbeere i. S.
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

1.4.1 Schutz vor Außenlärm

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 $R'_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

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

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

Hinweis
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist einzelfallbezogen fachgutachtlich zu ermitteln. Als Anhaltspunkt kann die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 herangezogen werden.

1.4.2 Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW (2018) werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 folgende Gestaltungsregelungen getroffen:

2.1 Werbeanlagen

In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden
- Digitale Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie z. B. Videowände oder Skybeamer
- Werbepylone mit einer Höhe von mehr als 5,00 m

2.2 Abfallsammelbehälter und -plätze

Abfallsammelbehälter und -plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Abfallbehälter und Abfallpressen im Bereich der Verladehöfe sind davon ausgenommen.

3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

3.1 Altstandort AS 290_043

Für das Bebauungsplangebiet Elm-131 „Javelin-Park Ost" vermerkt der Kreis Viersen im Altlastenkataster den Altstandort AS 290_043 „Ehemaliger Militärflugplatz". Der Altstandort wird im Bebauungsplan Elm-131 als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.

Bei Altlastenuntersuchungen wurden partiell Bodenbelastungen festgestellt, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 unter bestehenden Versiegelungsbereichen gesichert sind und, nach Kenntnisstand des Kreises Viersen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung, keine Sanierungsmaßnahmen erfordern. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Rückbauarbeiten der Versiegelungen Bodenbelastungen freigelegt werden, die als Abfall eingestuft werden und die einer gesonderten Entsorgung bzw. Behandlung bedürfen.

Hinweis
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Rückbau von Gebäuden im Bebauungsplangebiet Elm-131 mit dem Kreis Viersen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen ist und dass beim Umgang mit Abfällen die rechtlichen Vorgaben zu beachten sind:

- *Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Landeskreislaufwirtschaftsgesetz NRW (LKrWG)*
- *Abfallentsorgungssatzungen des Kreises Viersen und der Gemeinde Niederkrüchten in der jeweils gültigen Fassung, einschließlich Anschluss- und Benutzungszwang für Abfälle zur Beseitigung an die vom Kreis Viersen zur Verfügung gestellten Anlagen*
- *Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) und die daraus für den Abfallerzeuger resultierenden Pflichten*

3.2 Erdbebenzone

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), ist das Bebauungsplangebiet folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Gemeinde Niederkrüchten, Gemarkung Elmpt: 1/S

3.3 Bergbau/Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B" im Eigentum des Niederländischen Staats, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande.

4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB 52

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszonen der Bundes-Autobahn 52 (BAB 52) sind gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

Nach § 9 FStrG ist die Anbauverbotszone von Nutzungen freizuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

4.2 Naturdenkmal Winterlinde

Die in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen eingetragene Winterlinde wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB durch Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

5 Hinweise

5.1 Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn *(hier: BAB 52)*,

- 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. nachzuweisende Kfz-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH.

Der Autobahn GmbH des Bundes ist rechtzeitig vor Errichtung öffentlicher Straßenverkehrsanlagen am Knotenpunkt der Anschlussstelle Elmpt der BAB 52 mit der Landesstraße 372 (Roermonder Straße/Nolleweg) nachzuweisen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährdet oder beeinträchtigt wird.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 52 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG),

- dürfen nur solche Baualangen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen bedürfen immer einer Einzelprüfung und -entscheidung durch die Autobahn GmbH des Bundes.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des §