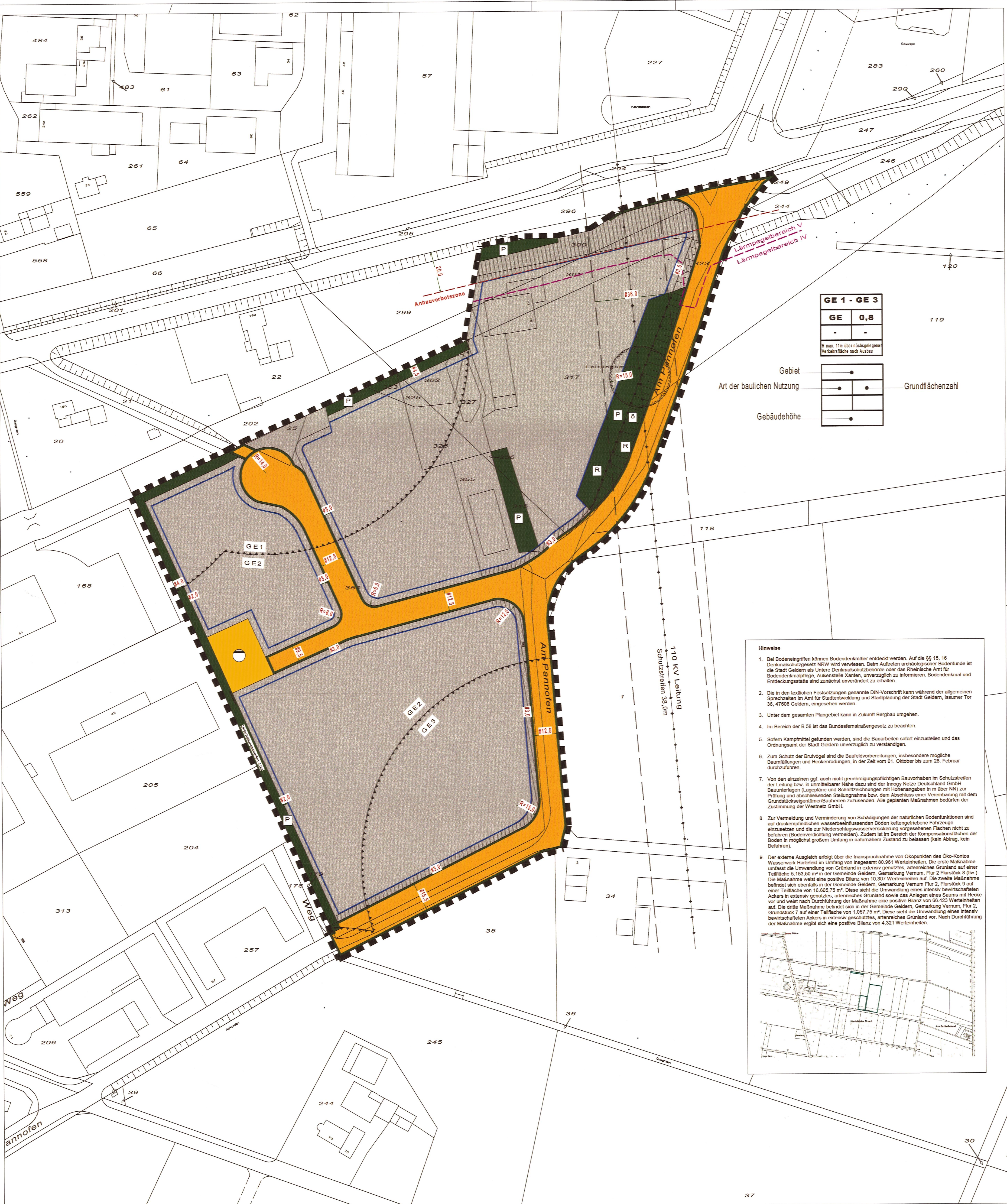




Textliche Festsetzungen

Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet (GE)

- Ausschluss von „Störfallbetrieben“ gemäß § 1 (9) BauNVO
Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)
Gebietsgliederung der Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Die mit GE 1, 2 und 3 bezeichneten Gewerbegebiete sind gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandsriess NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“) vom 06.06.2007 (MBL Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659 ff./ MBL NRW 283) – Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1):
 - Im GE 1 und 3 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und Anlagen nicht zulässig, die unter die Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste Anlage 1 zum Abstandsriess NRW fallen. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad bzw. vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und VII, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind, zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im GE 1 und 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
 - Im GE 2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art und Anlagen nicht zulässig, die unter die Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste Anlage 1 zum Abstandsriess NRW fallen. Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad bzw. vergleichbarem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V und VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind, zulässig. Ausnahmsweise können im GE 2 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässige Nutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ folgendermaßen eingeschränkt wird: Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Ausnahmen können erteilt werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsbereiche sowie der Infrastruktur zu erwarten sind und aus städtebaulichen Gründen angesichts der besonderen Betriebsart kein anderer Standort zu finden ist.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 13 BauNVO in Gewerbegebieten nur in Verbindung mit einem handwerklichen und produzierenden Gewerbe als Ausnahme zugelassen werden können.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe abweichend von § 13 BauNVO in Gewerbegebieten nur als Ausnahme zugelassen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Grundriss dieses Bebauungsplanes ist eine Abzeichnung der amtlichen digitalen Flurkarte. Er stimmt mit dem amtlichen Katasteramt und der Ortsteilverwaltung überein. Es wird bescheinigt, dass die neue städtebauliche Planung geometrisch eindeutig ist. Geldern im Juni 2018 offentl. best. Verm. Planverfasser: Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung Planungsbeauftragte: Geldern, 20.11.2018 im Auftrag Angewiesen:	Gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Geldern (BPA) in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 153, Gewerbegebiet Pannofen West gemäß § 8 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) für diesen Bereich aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 02.07.2018 öffentlich bekannt gemacht. Geldern, 06.07.2018 Bürgermeister Ratmitglied
Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Geldern (BPA) stimmte in seiner Sitzung am 26.06.2018 dem Entwurf zu diesem Bebauungsplan mit dem Entwurf der Begründung zu und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches und der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches. Dieser Beschluss wurde am 02.07.2018 öffentlich bekannt gemacht. Geldern, 06.07.2018 Bürgermeister Ratmitglied	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches wurde nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung vom 02.07.2018 durch öffentlichen Auszug des Planentwurfes und des Entwurfes der Begründung in der Zeit vom 08.07.2018 bis einschließlich zum 08.08.2018 sowie die der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 02.07.2018 durchgeführt. Geldern, 14.08.2018 Bürgermeister Ratmitglied
Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Geldern stimmte in seiner Sitzung am 28.11.2018 diesem Bebauungsplan mit der Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches. Dieser Beschluss wurde am 04.12.2018 öffentlich bekannt gemacht. Geldern, 10.12.2018 Bürgermeister Ratmitglied	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung vom 04.12.2018 in der Zeit vom 12.12.2018 bis einschließlich zum 16.01.2019 gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 04.12.2018 benachrichtigt. Geldern, 21.01.2019 Bürgermeister Ratmitglied
Der Rat der Stadt Geldern hat diesen Bebauungsplan Nr. 153 „Gewerbegebiet Pannofen West“ in seiner Sitzung am 02.05.2019 auf Grund seiner gesetzlichen Ermächtigung gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) als Satzung beschlossen. Geldern, 10.05.2019 Bürgermeister Ratmitglied	Gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Geldern mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der dazugehörigen Begründung ab dem Tag der Bekanntmachung zu jedermann Einsicht bereitgehalten wird, am 02.05.2019, ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Dieser Bebauungsplan hat am Tag der Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Geldern, 30.05.2019 Bürgermeister Ratmitglied
Ausfertigungsvermerk Die Übereinstimmung der vorliegenden Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 153 „Gewerbegebiet Pannofen West“ mit dem vom Rat der Stadt Geldern am 02.05.2019 beschlossenen Satzungsbeschluss wird hiermit bestätigt. Geldern, 10.05.2019 Bürgermeister	

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass schutzwürdige Nutzungen wie öffentliche Nutzungen, die u.a. einen hohen Publikumsverkehr implizieren, nicht zulässig sind.
- Werbeanlagen
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Werbeanlagen aller Art in der Form eingeschränkt ist, dass selbstständige Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und zudem an der Stelle der Leistung selbst zulässig sind. Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Nutzung in Form einer Haupt- oder Nebenanlage (gewerbliche Fremdwerbung) darstellen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
Ausnahmsweise können die Werbeanlagen – bei Hinterliegergrundstücken oder rückwärtig angeordneten Betrieben – auch im engen Zusammenhang mit dem Betrieb (Vertriebs-, Verkaufs- und/oder Produktionsstätte) zugelassen werden. Werbeanlagen dürfen nur im Zusammenhang mit einem dazugehörigen Betriebsgebäude und dem dazugehörigen Grundstück, sprich an der Stelle der Leistung angebracht werden.
Die Anordnung von Werbeanlagen an Gebäuden darf die architektonische Gliederung, insbesondere die konstruktiv gestalterische Ausbildung des Gebäudes nicht beeinträchtigen; insoweit dürfen diese Werbeanlagen vor allem gliedernde Fassadenelemente nicht überdecken.
Werbeanlagen, die nicht direkt an Gebäuden angebracht sind, sind nur als Pylon oder in Form von Fahnen zulässig. Freistehende (Werbeanlagen) Pylone dürfen eine Höhe von 5,0 m sowie eine Breite von 1,6 m nicht überschreiten und müssen innerhalb der Baugrenze liegen. Je Betrieb ist nur ein Pylon zulässig. Fahnen können in Gruppen von jedoch nicht mehr als drei Fahnen pro Betrieb zusammengefasst werden. Werbeanlagen mit gleichem Inhalt sind auf max. zwei Werbeanlagen je Betrieb beschränkt. Abweichungen können gestattet werden aufgrund der besonderen räumlichen Größe, Lage oder des besonderen räumlichen Zuschnitts des Betriebes. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leucht-, Reflex-, und Signalfarben. Zudem sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlicher Bauart und Wirkung unzulässig.
- Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme dem zugestanden wird und somit Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.
- Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Höchstgrenze der Höhe der baulichen Anlagen von 11 m ist auf die jeweilige Bezugshöhe zu den nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen nach Ausbau bezogen.
Innerhalb der Fläche des 38,0m breiten Schutzstreifens ist eine Bebauung mit einer Höhe bis maximal 5,75m über Gelände zulässig. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine hochstämmigen Gehölze gepflanzt werden. Hier sind nur Gehölze mit einer Endwuchshöhe bis maximal 7,0 m zulässig.
Innerhalb eines Radius von 15,0m um den gekennzeichneten Leitungsmast 6, ist weder eine Bebauung noch eine Bepflanzung zulässig. Zusätzlich soll in den außenliegenden Randbereichen des Schutzstreifens durch gestaffelte Endwuchshöhen-Pflanzbereiche sichergestellt werden, dass keine Äste in den Luftraum der Leitungen ragen können.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. Bestandsdarstellungen

- 12 Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze

B. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- 11m Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenzen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Unterhaltungstreifen/Gleisgraben

Flächen für Versorgungsanlagen

- Versorgungsflächen
- Zweckbestimmung Abwasser (RKB)

Hauptversorgungsleitung

- oberirdisch

Grünflächen

- Grünflächen
- Zweckbestimmung: private Grünfläche (P) Randeingrünung (R) öffentliche Grünfläche (G)

Vorgartenflächen

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Lärmpegelbereich
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Schutzstreifen für Hochspannungsleitung von 38,0m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Differenzierung der zulässigen Nutzungen

- GE 1+3 Abstandsklassen I bis VII nicht zulässig; ausnahmsweise zulässig Abstandsklasse VII
- GE 2 Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig; ausnahmsweise zulässig Abstandsklasse VI

Anbauverbotszone

Anbauverbotszone # 20,0m zur Mittellinie der Straßenverkehrsfläche

C. Kennzeichnung

Unter dem gesamten Plangebiet kann in Zukunft Bergbau umgehen.

- Kellergeschosse
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kellergeschosse nicht zulässig sind.
- Höhenlage der Baugrundstücke
Gemäß § 9 (3) BauGB müssen sich die Grundstücke an die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflächen nach deren Ausbau anpassen. Eine Abstufung durch Randsteine o.ä. ist nicht zulässig.
- Vorgartenflächen
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten sind gemäß § 9 BauNVO gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Dies bedeutet, dass die Vorgärten zu begrünen und zu bepflanzen sind sowie wasseraufnahmefähig gestaltet werden müssen. Hierbei sind bekieste und geschotterte Vorgärten nicht zulässig. Die Vorgärten dürfen nur von Zugängen und Zufahrten in den erforderlichen Mindestbreiten für die Betriebe durchbrochen werden.
Im Bereich der Anbauverbotszone sind in der gekennzeichneten Vorgartenfläche ergänzend auch Stellplätze zulässig. In diesem Bereich sind keine unmittelbaren Zufahrten oder Zugänge zur B 58 zulässig.
- Anbauverbotszone
Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20,0m zur Bundesstraße 58 nicht zulässig. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig, hingegen ist eine unmittelbare Zufahrt oder ein Zugang zur B 58 unzulässig.
- Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Lärmpegelbereich IV - V müssen die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von Fassaden bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen an das resultierende Luftschalldämm-Maß R_{w,res} gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung, Berlin, Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ einhalten:

Lärmpegelbereiche	Bau-Schalldämm-Maße für
	Büroräume u. ä.
	Erf. R _{w,res} des Außenbauteils in dB
IV	35
V	40

R_{w,res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung u.dgl.)
An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Zusätzlich sollten alle Aufenthaltsräume, die im Lärmpegelbereich V liegen, mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Der Nachweis der konkreten Dämmwerte erfolgt im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der DIN 4109.

AZ: 61.26.04 / 153

1. Ausfertigung

STADT GELDERN
Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

153
"Gewerbegebiet Pannofen West"

Gemarkung: Geldern; Kapellen; Vernum Flur: 19; 22; 1 M = 1 : 500

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3748)

Beauftragung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbeauftragung 2016 (BauNVO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannetzes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 36), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1984 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)

Verordnung über die Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 28. August 1989 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 141)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Übersicht

B-PLAN 153