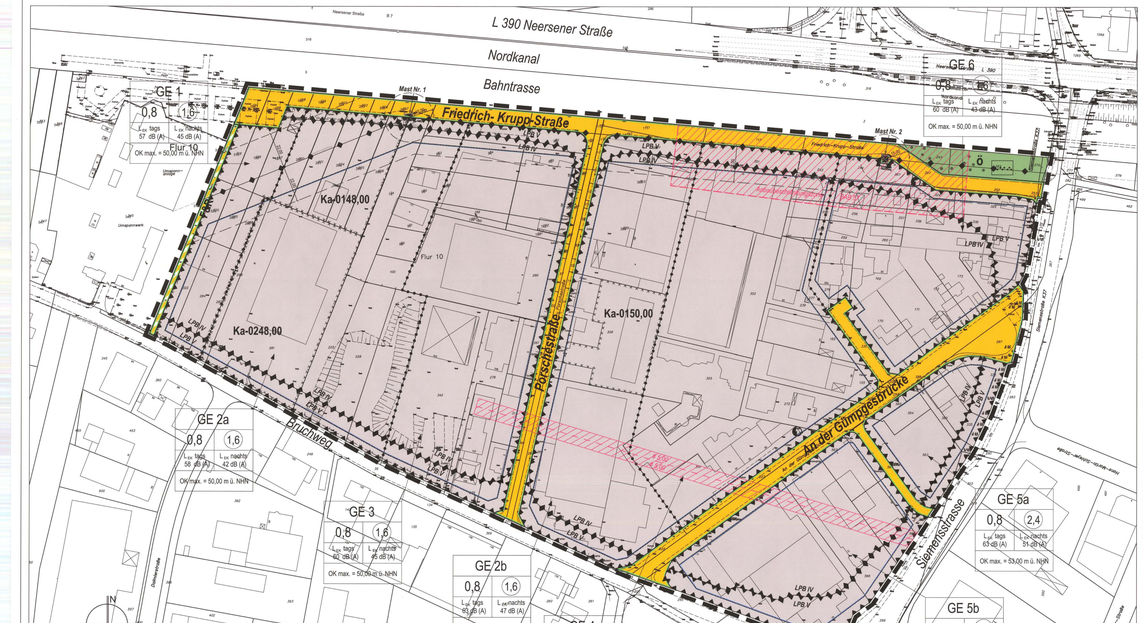
kaarst*

*Bebauungsplan Nr. 88 "Friedrich-Krupp-Straße" - Büttgen



Zeichenerklärung

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

- **GE** — Gewerbegebiet
- **GE 1** — Gliederung des Gewerbegebiets *(zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen in den Teilgebieten vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)*

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

- 0,8 — Grundflächenzahl
- z. B. 1,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- OK — Oberkante
- z. B. OK max. = 50,00 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante; in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN))

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- F&R — Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg (F&R)
- Straßenbegrenzungslinie

(Flächen für) Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität (Transformatorstandort)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- ö — Grünfläche, öffentlich
- Zweckbestimmung: Randeingrünung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4/ § 16 Abs. 5 BauNVO)
- L_{EK} tags 65 dB (A) — Festsetzung von Emissionskontingenten (LEK) für die einzelnen Teilgebiete des gegliederten Gewerbegebiets für die Tages- und Nachtzeit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (vgl. textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (z. B.) **LPB IV** — *zur Bestimmung der Maßnahmen in den Lärmpegelbereichen (LPB) IV - V vgl. textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan*

Kennzeichnung
(§ 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB)

- z. B. Ka-0248,00 — Abstandsmaß mit Bezeichnung *(lt. Eintragung im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss)*

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbaubeschränkungszone (§ 9 FernStrG – gemessen 100 m vom befestigten Fahrbahnrand der BAB 57, hier Autobahnab-/-auffahrt)
- Hauptversorgungsleitung, oberirdisch (Elektroleitung; einschließlich beidseitiger Schutzzonen
- Mastabstand (Elektroleitung) mit Angabe des frei zu haltenden Schutzzonen
- Richtfunkstrecke Achse mit beidseitiger Schutzzone; vgl. nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 - GE 6 gegliedert und in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

1.1.2 Zulässige und nicht zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Gewerbetelgebiete nicht zulässig sind:

- Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Abweichend von dieser Festsetzung wird gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Verkaufsstellen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese

- einem produzierenden und/oder verarbeitenden Gewerbebetrieb oder einem Handwerksbetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind und
- deren Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs untergeordnet ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V. m. Abs. 8 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Gewerbetelgebieten GE 1 - GE 3, GE 5a, GE 5b und GE 6 nicht zulässig sind, d. h.:

- Nachtclubs jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung sowie
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln.

In dem Gewerbetelgebiet GE 4 können nur folgende Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln.

1.1.3 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbewogenden Immissionsschutzes

In dem Gewerbetelgebiet GE 6 sind nur nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig.

Innerhalb der Gewerbetelgebiete GE 1 - GE5b sind - entsprechend der nachfolgenden Tabelle - bestimmte Anlagen und Betriebe der Abstandklassen des Anhangs 1 zum Abstandserlass *(RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V.v3 - 8804.25 v vom 06.06.2007)* sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig:

Gewerbe-telgebiet	Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen:
GE 1	I - VII
GE 2a,GE 2b	I - V
GE 3	I - V
GE 4	I - VII
GE 5a, GE 5b	I - VII

Abweichend davon können in den

- Gewerbegebieten GE 2a und GE 2b die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad und in dem
- Gewerbegebiet GE 3 die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch besondere Maßnahmen, wie z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebsbeschränkungen, wie z. B. Verzicht auf Nachtarbeit, die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, ehehliche Belästigungen oder sonstige Gefahren auf schutzwürdige Gebiete und Bebauung ausgehen.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06:00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Immissions-ort	Emissionskontingente (L_{EK}) tags und nachts in dB (A)/qm	
	Teilgebiet[1]	$L_{EK,}$ **tags**	$L_{EK,}$ **nachts**
IP 1	Brachweg 83	32354392	5676538	4 / 4 (dBA)
IP 2	Weckenhofstraße 1	32354574	5676685	7 / 7 (dBA)
IP 3	Weckenhofstraße 7	32354742	5676853	4 / 5 (dBA)
IP 4	Neenarner Straße 6a	32355091	5676708	5 / 5 (dBA)
IP 5	Siemensstraße (Bebauungsplan Nr. 29)	32355037	5676475	3 / 3 (dBA)
IP 6	Hanns-Martin-Schleyer-Straße 2	32354997	5676354	2 / 0 (dBA)
IP 7	Hüngerl 1	32354946	5676252	4 / 3 (dBA)
IP 8	Hüngerl 12	32354944	5676170	2 / 2 (dBA)
IP 9	Bruchweg (Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 10)	32354826	5676251	2 / 1 (dBA)
IP 11	Am Blorkeshütz 5	32354594	5676366	2 / 2 (dBA)

[1] Bezeichnung der Teilgebiete entsprechen der Bebauungsplanbezeichnung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist in den in der Tabelle aufgeführten Gebieten auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs - beurteilt nach der TA Lärm *(Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503)* unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungverfahrens- einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die nachfolgend aufgeführten Immissionsorte *(Koordinaten im ETRS89/UTM32-System)* gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissions-ort	Zusatzkontingente ($L_{EK\ zus}$) tags und nachts		
	Teilgebiet	$L_{EK\ zus}$ **tags**	$L_{EK\ zus}$ **nachts**
IP 1	Brachweg 83	32354392	5676538	4 / 4 (dBA)
IP 2	Weckenhofstraße 1	32354574	5676685	7 / 7 (dBA)
IP 3	Weckenhofstraße 7	32354742	5676853	4 / 5 (dBA)
IP 4	Neenarner Straße 6a	32355091	5676708	5 / 5 (dBA)
IP 5	Siemensstraße (Bebauungsplan Nr. 29)	32355037	5676475	3 / 3 (dBA)
IP 6	Hanns-Martin-Schleyer-Straße 2	32354997	5676354	2 / 0 (dBA)
IP 7	Hüngerl 1	32354946	5676252	4 / 3 (dBA)
IP 8	Hüngerl 12	32354944	5676170	2 / 2 (dBA)
IP 9	Bruchweg (Bebauungsplan Nr. 21, Blatt 10)	32354826	5676251	2 / 1 (dBA)
IP 11	Am Blorkeshütz 5	32354594	5676366	2 / 2 (dBA)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (8) und (7) für die in der oben aufgeführten Immissionsorte „LEK" durch „LEK + LEK,zus" zu ersetzen ist.

Für den Gewerbetelgebiet GE 4 bestehenden Bereich in der Gemarkung Büttgen, Flur 10, Flurstück Nr. 362 (Indoor-Karthalle, Friedrich-Krupp-Straße Hausnr. 10) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des Betriebs zulässig sind, wenn in dem jeweils erforderlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass von dem Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen, ehehliche Belästigungen oder sonstige Gefahren auf schutzwürdige Gebiete und Bebauung ausgehen.

1.1.4 Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Innerhalb der Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb der Gewerbetelgebiete GE 1 - GE 6 gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

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

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von:

1. 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
2. von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

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

1.3.1 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Den Eingriffen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2, 2. Hs. BauGB

- 1.870 Biotoppunktpunkte aus dem Ökokonto *(Abteilung 2 „Flächen- und Maßnahmenpool") der Stadt Kaarst* - Aufforstung mit laubenauartigsteichen 90 - 100 % Baumartenanteilen, geringes bis mittleres Baumholz auf Flächen in der Gemarkung Büttgen, Flur 34, Flurstück 55 auf einer Gesamtfläche von 1.520 qm

als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet.

1.3.2 Straßenbegleitgrün auf öffentlicher Verkehrsfläche (Bereich Wendeanlage „An der Gümgesbrücke/ Siemensstraße)

Die im Bereich der Wendeanlage *„An der Gümgesbrücke/ Siemensstraße zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorhandenen vier Laubbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.*

1.3.3 Straßenbegleitgrün auf Gewerbeflächen

Innerhalb der Gewerbetelgebiete sind parallel zu Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebiets *(An der Gümgesbrücke, Friedrich-Krupp-Straße Hausnr. 10 und zu angrenzenden Straßen (Siemensstraße, Bruchweg) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB* hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Die Baumpflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m bis maximal 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt mindestens 10,00 m bis maximal 15,00 m. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Parallel zu der Straßenverkehrsfläche der Friedrich-Krupp-Straße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Sträucher oder kleinkronige Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Gehölze können zusammengefasst als Hecke oder als Solitäre in Reihe gepflanzt werden.

Die Pflanzung ist im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m bis maximal 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen. Werden Solitäre gepflanzt, beträgt der Abstand der Gehölze in der Reihe maximal 8,00 m, Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.4 Bestäubergrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 16,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.5 Grundstücksbegrünung auf Gewerbegrundstücken

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO ist gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.3.6 Begrünung von Zäunen zur Grundstückseinfriedung zwischen den Grundstücken

Gemäß § 9 Abs. 1a S. 2Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass - sofern Zaunanlagen zur Grundstückseinfriedung eingesetzt werden - diese zu begrünen sind. Dafür ist auf dem Grundstück, das durch die Zaunanlage eingefriedet wird, entlang des Zauns ein Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 0,75 m anzulegen und mit einer Hecke aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro laufenden Meter sind mindestens drei Pflanzen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Hinweis zu den Pflanzmaßnahmen 1.3.2 - 1.3.6

Innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Hochspannungsfeld-leitung beträgt die erlaubte Endwuchshöhe von Gehölzen maximal 5,00 m - 10,00 m. Die Vorgaben der Leitungsbetreiber zu Schutzzonen von Versorgungsleitungen und Schutzzonen im Mastabstande sind zu beachten.

1.3.7 Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass entlang öffentlicher Verkehrswege und im Gewerbegebiet nur insektenverträgliche Außenbeleuchtung mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampflampen, LED) zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche *(LPB)* IV und V - sind für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, die in Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes Si zur Grundfläche eines Raumes Ss nach DIN 4109-2:2016-07, (Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor Ka, zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2016-07, 4.4.1.

Räume in Wohngebäuden, die der Übernachtung dienen, sind mit einem fensterunfüllungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im baurechtsgenehmigenden Genehmigungverfahren gutachterlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016-07
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärm-pegel" dB(A)	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungs-stätten, Unterrichtsräume u. Ä.	Büroräume [1] und Ähnliches
		erf. R'_{w} des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	**66 bis 70**	**45**	**40**	**35**
V	**71 bis 75**	**50**	**45**	**40**
VI	76 bis 80	[2]	50	45
VII	> 80	[2]	[2]	50

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einzelnengte Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

2.1 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen

Zur Grundstückseinfriedung zu öffentlichen Straßen sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Stabgitterzäune zulässig.

Grundstückseinfriedungen dürfen im Gewerbegebiet entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2.2 Grundstückseinfriedungen zwischen den privaten Grundstücken

Zur Grundstückseinfriedung entlang von Straßen abgewandten Grundstücksgrenzen (zwischen den privaten Grundstücken) sind nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Stabgitterzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

2.3 Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und -plätze

Lagerplätze, Abfallsammelbehälter und -plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

2.4 Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 88 nicht zulässig. Werbung mit wechselnden oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen

- in der Breite höchstens zwei Drittel der Breite der zugehörigen Gebäudeseite bzw. des zugehörigen Gebäudeabschnitts einnehmen,
- in der Höhe höchstens ein Drittel der zugehörigen Wandhöhe einnehmen, jedoch nicht höher als 3,00 m sein und
- müssen einen Mindestabstand von 1,00 m von seitlichen Gebäudekanten einhalten.

Auslegerwerbung ist mit einer maximalen Ausladung von 1,40 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

3 Kennzeichnung

Im Plangebiet befinden sich drei Ablagerungsstandorte, die im Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss unter den Bezeichnungen Ka-0148,00 (ehem. Kfz-Schrotthandel), Ka-0248,00 (ehem. Schrotthandel) und Ka-0150,00 (ehem. Herstellung von Verpackungsmitteln aus Kunststoff) geführt werden. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Flächen wurden bisher nicht untersucht. Bei Bau- und Nutzungsänderungen ist zuvor eine qualifizierte gutachtliche Ersterkundung zu veranlassen. Die Gutachten sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen, das weitere Vorgehen ist mit der Fachbehörde abzustimmen.

Sofern in diesen Bereichen die Versickerung von Niederschlagswasser untersagt oder die Errichtung baulicher Anlagen vorgesehen sind, sind die Maßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss rechtzeitig vor Beginn von Bautätigkeiten anzuzeigen.

4 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Anbaubeschränkungszone der BAB 57

Die Anbaubeschränkungszone der Autobahn 57 gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) - gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung - ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 88 übernommen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde o. a., wenn baulichte Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn - errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbefürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

4.2 Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfernleitung)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verläuft oberirdisch eine 110 kV-Hochspannungsfernleitung. Die Leitungsachse sowie beidseitige Schutzzonen sind frei zu haltende Schutzzonen um Mastabstände sind nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 88 übernommen. Für die Leitung bestehen Schutzbestimmungen des Leitungsbetreibers, die einzuhalten sind. Die tatsächliche Lage der Leitung ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit.

4.3 Luftverkehr und Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Landesverkehrsflugplatz (LEP) Schutz vor Flugläm - Zone C.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und zwar im An-/Abflugsektor der Start- und Landebahnen 05L und 05R. Die Bauhöhe im Bereich des Bebauungsplans ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) betroffen.

Das Plangebiet liegt außerdem im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gemäß § 18a LuftVG. Bauwerke dürfen gemäß § 18a Abs. 1 LuftVG nicht errichtet werden, wenn durch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können (materielles Bauverbot). Ob bei einem Bauvorhaben ggf. eine solche Störwirkung vorliegt, obliegt der Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) und bedarf möglichst genauer Angaben (v.a. Standortkoordinate, Bauhöhen, ggf. Baumaterialien). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass von Bauten, die auf Grundlage des Bebauungsplanes errichtet werden, eine Störwirkung ausgeht und das BAF möglicherweise im Baugenehmigungsverfahren Einwände gegen ein Bauvorhaben geltend macht. Ferner bedürfen bauliche Anlagen, die - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile und Aufbauten - eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten sollen, vor Erteilung einer Baugenehmigung in jedem Einzelfall der Prüfung durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Diensteistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3.

4.4 Richtfunkstrecke

Im Südosten des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke. Der Trassenverlauf bzw. -korridor ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Richtfunkstrecke darf weder durch Bauvorhaben, d. h. Gebäude, untergeordnete Gebäudeteile, Aufbauten und sonstige geplante bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie Bauvorhaben), noch durch Baulifthaubenen, wie z. B. Baukräne usw. beeinträchtigt werden. Baumaßnahmen, durch die die Richtfunkstrecke betroffen werden kann, sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der Betreiberin abzustimmen.

5 Hinweise

5.1 Schutzzone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 57 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG)

- dürfen nur solche Baueinlagen 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 beleuchteten 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 Straßenbauverwaltung. Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 auch außerhalb der Anbaubeschränkungszonen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unzulässig sein. Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG und des StrWG NRW wird hingewiesen.

5.2 Bestimmungen zum Schutz der Hochspannungsfernleitung

Bauvorhaben - auch ggf. nicht genehmigungspflichtige - innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Schutzzonen der Hochspannungsfernleitungen (Bestand und Planung) bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers.

Dem betroffenen Leitungsbetreiber sind - rechtzeitig vor Baubeginn - die Bauunterlagen (Lageplane und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) zur Prüfung, abschließenden Stellungnahme und zum Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/der Grundstückseigentümerin bzw. dem Bauherrenvider Bauherrin vorzulegen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch den Leitungsbetreiber.

Die Flächen um Maststandorte sind in dem im Bebauungsplan eingetragenen Schutzradius von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten. Sofern diese Flächen bzw. Teile davon als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden, ist zu beachten, dass, in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbetreiber, ein kostenpflichtiger Anfahrschutz für die Masten erforderlich werden kann. Leitungen und Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist die Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsleitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Im Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfernleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die zwischen der Ursprannnäge Höchstbüttgen und dem Mast 1 eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m, zwischen den Masten 1 und 2 eine Endwuchshöhe von 7,00 m und zwischen den Masten 2 und 3 eine Endwuchshöhe von maximal 10,00 m erreichen. Durch regelmäßigen Rückschnitt ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten sicherzustellen, dass Anpflanzungen und sonstiger Aufwuchs keine Leitung gefährdenden Höhen erreichen. Kommen die betroffenen Grundstückseigentümer dieser Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so sind die Versorgungsträger berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten der Grundstückseigentümer durchführen zu lassen.

5.3 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen (Schienen-, Straßen- und Flugverkehr) belastet.

Gegenüber den Straßenbaulastträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbeeinträgungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden