A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 11 (3) BauNVO ist in dem zeichnerisch mit "SO" festgesetzten Sondergebiet nur ein Baumarkt mit integriertem Baustoffhandel und Gartencenter zulässig. Dabei beträgt die maximale Verkaufsfläche für den Bereich des
- Baumarktes 5.800 m²
- Baustoffhandels 1.500 m²
- Gartencenters 2.600 m².

Ferner ist eine Gaststätte mit einer maximalen Fläche von 150 m² zulässig.

1.1 Baumarkt und Baustoffhandel
Im Baumarkt- und Baustoffhandelbereich ist nur der Verkauf von folgendem Warensortiment (entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik - WB) zulässig:

WB 212 Textiler Bodenbelag als Bahnware
WB 214 Textile Bodenfliesen
WB 215 Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen und andere mineralische Bauelemente wie Linoleum, Kunststoffbodenbelag, Kautschukbodenbelag)

WB 597 Draht und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
WB 610 Zangen, Scheren (ohne Scheren zur Verwendung in der Landwirtschaft, Küchen- und Tafelscheren)
WB 611 Fäustel, Hämmer, Ambosse, Schraubstöcke, Ausbeul-, Handniet-, Stemm-, Bolzensetzwerkzeuge und ähnliches
WB 612 Schraubwerkzeuge, Abziehvorrichtungen (ohne Elektrowerkzeuge)
WB 613 Beitel, Hobeleisen, Hobel, Schnitzwerkzeuge, Feilen, Raspeln, Äxte und Beile
WB 614 Sägen, Sägeblätter (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
WB 615 Zieh-, Abdreh-, Kordierwerkzeug und ähnliches, Bohr- und Schleifapparate, Ölkännchen, Fettspritzen und dergleichen (ohne Hartmetall- und Diamanzwerkzeuge und Elektrowerkzeuge)
WB 616 Maschinenmesser (ohne solche für Küchenmaschinen, Hartmetall- und Diamantenwerkzeuge)
WB 617 Hartmetall- und Diamantenwerkzeuge
WB 618 Montage- und Sonderwerkzeuge, anderweitig nicht genannt Werkzeugzusammenstellungen (ohne solche aus 610 bis 617, Spezialschutzbekleidung, Anreiß- und Meßzeuge, Feinmeßzeuge und Arbeitsmesser)
WB 619 Einfache Anreiß- und Meßzeuge für Handwerker (einschließlich Maßstäbe, aber ohne Feinmeßzeuge, Präzisionsmeßstäbe und Zeicheninstrumente)
WB 620 Maschinen- und Präzisionswerkzeuge für die Metallzerspanung (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantenwerkzeuge)
WB 621 Maschinenspannzeuge, -vorrichtungen, Maschinenschnitt-, stanz- und Formwerkzeuge anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall- und Diamantwerzeuge)
WB 622 Sonstige Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
WB 623 Elektrowerkzeuge bis 2 kW
WB 624 Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme
WB 625 Baugeräte, anderweitig nicht genannt, Laternen
WB 626 Gerüste, Leitern
WB 627 Handtransportgeräte (ohne Spielwaren, Tee-, Servier- und Kinderwagen)
WB 629 Lager-, Transport- und ähnliche Behälter aus Metall und Kunststoff bis 100 m³ (ohne Verpackungsmittel, Bürobehälter, Spezialbehälter für die Landwirtschaft, Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltgeräte)
WB 630 Fensterbeschläge
WB 631 Tür- und sonstige Baubeschläge (ohne Fensterbeschläge)
WB 632 Möbel- und Zierbeschläge
WB 633 Sonstige Beschläge, anderweitig nicht genannt (ohne Waggon-, Weichen-, sanitäre und Fahrzeugbeschläge)
WB 634 Schlösser, Schloßbestandteile, Schlüssel (ohne Fahrzeugschlösser und -schlüssel; diese siehe 7750 und 7879)
WB 635 Schrauben, Scheiben, Kegel- und Kerbstifte, Splinte
WB 636 Stifte, Nägel, Nieten (ohne Büroklammern, Kegel-, Kerb-, Dekorationsstifte, Stahlnägel, Bilderhaken und Befestigungsmaterial)
WB 637 Drahtkurzwaren, Befestigungsmaterial anderweitig nicht genannt Gardinenstangen, -bretter
WB 638 Transport- und sonstige Rollen, Federn (ohne Uhrfedern, Bau- und Möbelbeschläge)
WB 6392 Buchstaben, Zahlen, Schriften aus Metall und Kunststoff (ohne Preiszahlen und -schilder)
WB 650 Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
WB 698 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Metall und Kunststoff (ohne Kunststoffplatten)
WB 6980 Bauprofile aus Metall und Kunststoff
WB 6982 Fenster, Fensterzargen, Fensterbänke aus Metall und Kunststoff z.B. Wohnraum-, Dach-, Büro-, Keller-, Industriefenster
WB 6983 Türen, Tore, Türzargen aus Metall und Kunststoff z. B. Zimmer-, Hauseingangs-, Balkon-, Keller-, Feuerschutz-, Flügel-, Hebe-, Schiebe-, Dreh-, Falt-, Pendel-, Aufzugstüren, Garagen-, Kipp-, Schwingtore
WB 6984 Fertigtreppen und Treppenelemente aus Metall und Kunststoff
WB 6985 Wand- und Deckenverkleidungen aus Metall zum Beispiel Innenwand-, Außenwandverkleidungen, Fassadenverkleidungselemente
WB 6986 Innenwände aus Metall und Kunststoff zum Beispiel Unterkonstruktionen, leichte Trenn-, Falt-, Schrank-, Lichtwände (transparent), Deckenanschlüsse
WB 6987 Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen aus Metall und Kunststoff (auch Rollos und Markisen aus textilen und anderen Stoffen) zum Beispiel Jalousien, Jalousetten, Rolläden, Klappläden, Sonnenschutzblenden
WB 6989 Sonstige Bauelemente und Bauteile aus Metall und Kunststoff, anderweitig nicht genannt zum Beispiel Briefkastenanlagen, Fußabstreifgitterroste, Lichtschächte, Geländer, Haustürvordächer, Kamin-, Heizkörperverkleidungen, Profil-, Sockel- Abschluß, Treppenstufenleisten
WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen anderweitig nicht genannt (einschließlich Campingmöbel)
WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW und Landmaschinen)
WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, anderweitig nicht genannt, Stiele
WB 646 Ketten (ohne Schmuck, Gleitschutz-, Stahlgelenk- und Hundeketten)
WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

WB 4983 Badezimmerschränke und ähnliches

WB 76 Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)

WB 680 Sanitäre Becken und Wannen, deren Zubehör (ohne Armaturen, Becken und Wannen aus Beton)
WB 681 Wasserheizer für Zentral- und Einzel-Warmwasserbereitung, Badeöfen
WB 682 Wassernachbehandlungsgeräte, Wasserzähler
WB 683 Armaturen für die Wasserinstallation (ohne Schlauch- und Feuerlöscharmaturen)
WB 684 Öl- und Gasarmaturen, Armaturen für die Heizungsinstallation
WB 685 Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl- und Gaszähler
WB 687 Haltevorrichtungen, Dichtungs- und Isoliermaterial für Installationszwecke (ohne Isolierbänder und Bautenschutzmittel)

WB 688 Dachrinnen, Kanalartikel aus Metall und Kunststoff
WB 689 Sanitärzellen, Installationswände, Schwimmbecken, Saunas

WB 517 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke

WB 380 Elektromotoren und -generatoren (ohne Schweißstromerzeugungsaggregate und Fahrmotoren für Kraftfahrzeuge)
WB 381 Transformatoren, Stromrichter (ohne Übertrager und Drosselspulen für die Nachrichtentechnik, Dreh-, Schweißtransformatoren, Schweißstromrichter und Spielzeugtransformatoren)
WB 382 Akkumulatoren und -batterien, Primärelemente, Starkstromkondensatoren (ohne Akkumulatoren und Batterien für Fahrzeugantrieb und -beleuchtung, Starkstromkondensatoren der Fernmelde- und Hochfrequenztechnik)
WB 384 Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte und -anlagen
WB 385 Installationsgeräte bis 1 000 Volt
WB 387 Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Kabelgarnituren, Frei- und Fahrleitungsarmaturen (ohne Fahrzeugkabel und -kabelsätze)

WB 390 Elektrische Geräte für Gewerbe, anderweitig nicht genannt (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
WB 394 Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen)
WB 3987 Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte

WB 3933 Batterie- und Dynamoleuchten (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten)
WB 3935 Sonstige Leuchten (ohne Foto- und Kinoleuchten, Elektronenblitzgeräte, Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten, Wohnraumwand- und Deckenleuchten, andere Wohnraumleuchten) zum Beispiel Flutlichtstrahler, Werbe-, Signal- und Unterwasserleuchten, Christbaumketten)
WB 3939 Zubehör, Einzel- und Ersatzteile für elektrische Leuchten, anderweitig nicht genannt (ohne solche für Foto-, Kino-, Fahrzeugleuchten und Elektronenblitzgeräte)

WB 1596 Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel und ähnliches aber ohne Stiele z. B. Toilettenbürsten)

WB 72 Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
WB 73 Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 74 Lacke und Lackfarben (einschließlich Polituren und Mattierungen)
WB 75 Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)

WB 774 Elektrische Betriebsausrüstung für Verbrennungsmotoren und Kraftwagen, Tachometer und ähnliche feinmechanische Kraftwagenteile
WB 775 Andere Kraftwagenteile, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen)
WB 777 Bereifungen (ohne solche für Kraft- und Fahrräder)
WB 778 Kraftwagenzubehör, anderweitig nicht genannt
WB 779 Autopflegemittel

WB 783 Andere Kraftradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt
WB 785 Elektrische Ausrüstung, Tachometer und ähnliches, Bereifungen für Fahrräder
WB 787 Andere Fahrradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt

WB 4105 Arbeitsschutzbrillen
WB 593 Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug und Oberbaumaterial für Feld- und Industriebahnen)
WB 594 Weiterverarbeiteter Walzstahl
WB 595 Stahl- und Kunststoffrohre (einschließlich Rohrverbindungsteile, aber ohne Elektro-, Guß-, Öfen- und Regenrohre)
WB 598 Schmiedehalbzeug, Schmiedestücke, anderweitig nicht genannt aus Stahl
WB 599 Eisen-, Stahl- und Tempergußerzeugnisse, anderweitig nicht genannt, Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl, anderweitig nicht genannt
WB 602 Halbzeug aus Leichtmetall und -legierungen
WB 603 Halbzeug aus Kupfer und -legierungen
WB 604 Halbzeug aus anderen NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
WB 605 Gußerzeugnisse aus NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußerzeugnisse)
WB 690 Rohholz, auch entrindet oder grob zugerichtet; imprägnierte Stangen, Maste, Pfähle
WB 692 Schnittholz, Schwellen, Schwarten, Spreißel, Späne, Hackschnitzel, verleimte Balken, Zäune, Schalungstafeln aus Vollholz
WB 693 Hobelware, Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz und Kunststoff (ohne Bodenbeläge)
WB 694 Furniere, Sperrholz, Holzfaser- und Holzspanplatten, Kunststoffplatten, anderweitig nicht genannt (ohne Wand- und Deckenverkleidungen)
WB 696 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Holz, anderweitig nicht genannt (ohne Holzplatten)
WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
WB 840 Hanf- und Hartfasererzeugnisse anderweitig nicht genannt
WB 841 Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen und chirurgische Schläuche)
WB 842 Schweißdraht, Stabelelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantschleifkörper)
WB 843 Sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt
WB 844 Halbzeug aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt
WB 8496 Bautenschutzmittel (ohne Holzschutz-, Brandschutz- und Isolieranstrichmittel) z. B. Beton schutzmittel, Putzhärter, Entschalungsmittel, Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
WB 8497 Wachse und Wachswaren, anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)
WB 8499 Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt z. B. Kautschukhilfs-, Schweißhilfsmittel, Härter und Stabilisatoren für Kunststoffe, Feuerlöschmittel, Isoliermassen für die Elektrotechnik, Säurekitt, Anlaß-, Glüh-, Härtesalze
WB 9048 Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnisse, Öle und anderes für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
WB 9295 Bitumen und Bitumenemulsionen

1.2 Gartencenter
Im Gartencenterbereich ist nur der Verkauf von folgendem Warensortiment (entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik - WB) zulässig:

WB 640 Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, anderweitig nicht genannt (einschließlich Campingmöbel)
WB 643 Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW und Landmaschinen)
WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, anderweitig nicht genannt, Stiele
WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör

WB 845 Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)

WB 971 Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
WB 972 Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
WB 973 Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und -grün)
WB 974 Topf- und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
WB 975 Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
WB 976 Schnittblumen und -grün, frisch
WB 978 Getrocknete Blumen und andere Pflanzen und Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke anderweitig nicht genannt, fertige Blumenbindereierzeugnisse
WB 979 Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf, anderweitig nicht genannt

WB 970 Samen, Zwiebeln, Knollen und ähnliches von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
WB 980 Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
WB 981 Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzengut für Blumen, Zier- und andere Baumschulpflanzen)
WB 989 Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen und ähnliches oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger)

1.3 Randsortiment
Der Verkauf weiterer, unter 1.1 und 1.2 nicht genannter Warensortimente ist auf einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig. Dabei ist jedoch nicht zulässig der Verkauf von
- Nahrungsmitteln, Getränken, Tabakwaren
- Wasch- und Putzmitteln, Hygieneartikel, Körperpflegemitteln
- Textilien (ausgenommen WB 212, 214), Bekleidung (ausgenommen Arbeitsschutzkleidung), Schuhen (ausgenommen Arbeitsschutzschuhe), Leder- und Galanteriewaren
- Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnischen Geräten
- elektrotechnischen Geräten für den Haushalt (ausgenommen Wohnraumleuchten)
- feinmechanischen und optischen Erzeugnissen, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumenten
- Antiquitäten, Kinderwagen
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnissen (ausg. Fachbücher), Büroorganisationsmitteln
- Sportartikeln, Handelswaffen, Bastelsätzen
- Tafel-, Küchen- und ähnlichen Haushaltsgeräten
- Heiz- und Kochgeräten, Kühl- und Gefriermöbeln, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (ausg. Küchenzeilen mit Einbaugeräten)
- Möbeln (ausg. WB 640, 4983, o. g. Küchenzeilen und Mitnahmemöbel)
- Mopeds, Mofas, Fahrrädern
- Arzneimitteln und sonstigen pharmazeutischen Erzeugnissen
- Gebrauchtwaren dieser Liste
- lebenden Tieren.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 16 (3) Nr.2 BauNVO ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,0 m, bezogen auf eine Höhe von 39,70 m über Normal-Null, zulässig. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von Einfriedungen an folgenden Stellen: nördliche Grundstücksgrenze des Sondergebietes, nordöstliche Grundstücksgrenze des Sondergebietes, im südlichen Bereich des Sondergebietes zwischen der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindungen und der festgesetzten Fläche mit Pflanzbindungen, im südwestlichen Bereich des Sondergebietes zwischen den Gebäudeecken und der nördlichen bzw. südlichen Einfriedung und mit Ausnahme einer Werbeanlage im Einfahrtsbereich in einem Mindestabstand von 10,0 m zum befestigten Fahrbahnrand der Krefelder Straße - unzulässig.

4. Flächen für Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze außerhalb der nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und ihre Zufahrten in wasserdurchlässigem Material auszuführen. Feuerwehrbewegungsflächen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen sind in Rasengittersteinen auszuführen.

6. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit "LR_1" zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers für Wasser und des Entsorgungsträgers für Abwasser zu belasten.
Die mit "LR_2" zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers für Elekrtrizität zu belasten.

7. Anpflanzungen

7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind in den nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen Bäume und Sträucher der nachfolgenden Auswahlliste anzupflanzen:
Bäume
Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Gew. Esche, Stechpalme, Walnuss, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Essbare Eberesche, Speierling, Elsbeere, Eibe, Winterlinde, Sommerlinde
Sträucher:
Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriff. Weißdorn, Eingriff. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Besenginster, Wolliger Schneeball. Gew. Schneeball

Bäume als Hochstamm müssen einen Mindestumfang von 16 bis 18 cm, Bäume als Heister eine Mindesthöhe von 300 bis 350 cm aufweisen. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 60 cm und mindestens drei Triebe aufweisen sowie verpflanzt sein.
Pro 100 m² ist ein Baum nach vorstehender Liste und pro 2 m² ein Strauch nach vorstehender Liste anzupflanzen.

7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind für die nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume Platane, Esche, Bergahorn oder Spitzahorn zu verwenden. Im Bereich der Stellplätze ist nur eine der genannten Baumarten hochstämmig mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm auszuführen.

7.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind fensterlose Wandflächen an der Südostseite und Nordostseite des Gebäudes zu beranken. Dabei ist pro 10 m Wandlänge mindestens ein Rankgehölz der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zur Berankung der nordöstlichen Gebäudeseite Gehölze der folgenden Auswahlliste anzupflanzen: Pfeifenwinde, Immergrünes Geißblatt, Gemein. Waldrebe

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zur Berankung der südöstlichen Gebäudeseite Gehölze der folgenden Auswahlliste anzupflanzen: Blauregen, Immergrünes Geißblatt, Anemonenwaldrebe

7.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen - mit Ausnahme der Flächen für Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen, der Stellplätze und ihrer Zufahrten sowie der Lagerflächen - mit Rasen oder Sträuchern gemäß der Auswahlliste nach 7.1 zu bepflanzen.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB

Regenwasserversickerung

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist das Dachflächenwasser flächig, über Mulden, offene Rigolen oder Rigolen-Rohrkombinationen zu versickern.

C. SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BauGB ist es im Bereich des nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB zeichnerisch mit ▼▼* festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbots ausnahmsweise zulässig, dass Lastkraftwagen mit einer Länge von mehr als 12 m den Wendehammer der Gemeindestraße "Mollsfeld" zum Wenden zur Rückkehr auf das Sondergebietsgrundstück benutzen.

D. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

Wasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

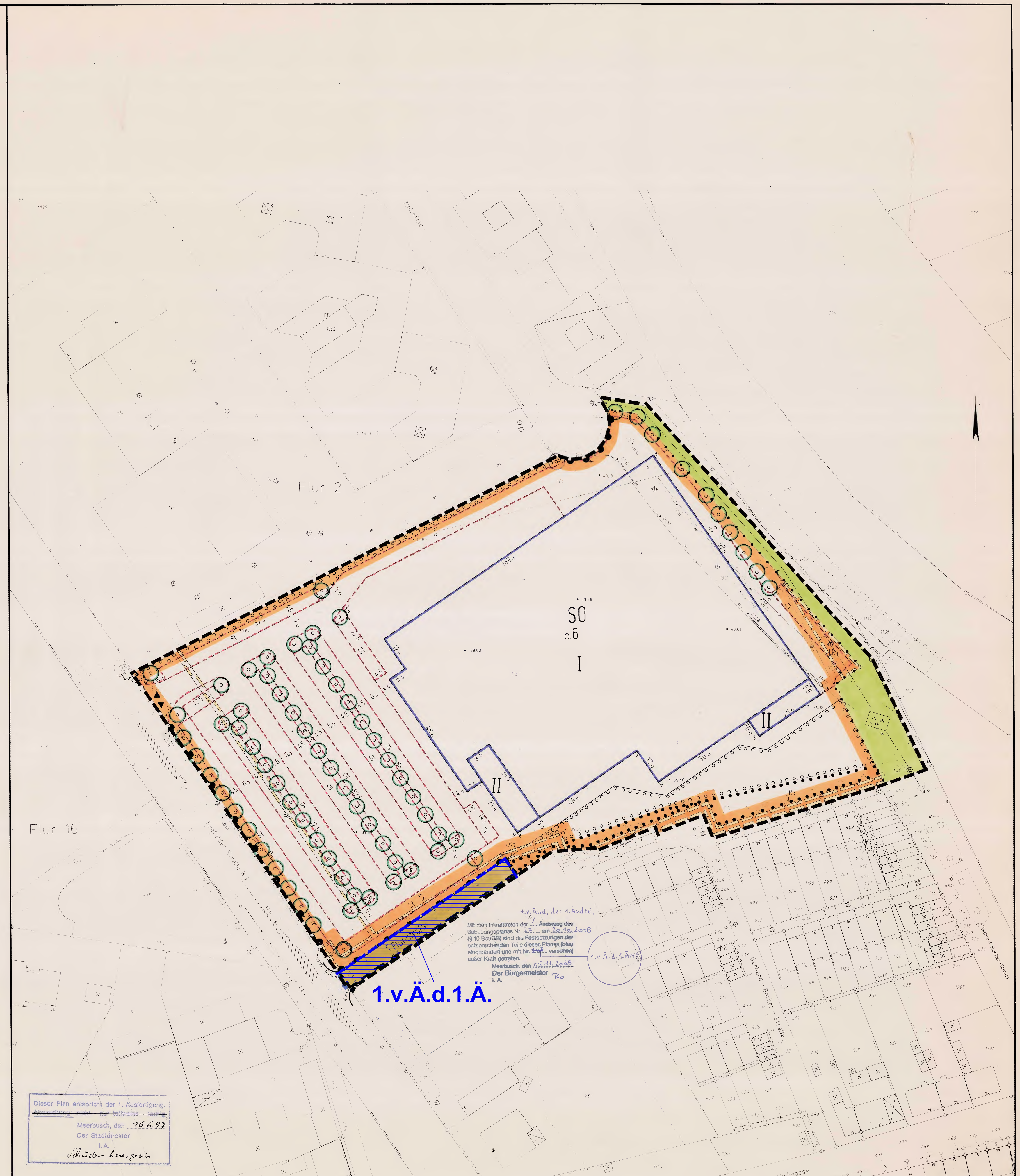
E. HINWEISE

1. Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Errichtung der privaten Stellplatzanlage eine Genehmigung gemäß § 3 (2) Nr. 8 der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985 einzuholen ist.

2. Lärmschutz

Es wird empfohlen, im Baumarkt den Bereich des Holzzuschnitts der Südostseite des Gebäudes abgewandt anzuordnen.



Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Haus Nr.
- Wirtschaftsgebäude oder Garage
- II, IV Zahl der Vollgeschosse
- Höhe über NN
- Kreisgrenze
- Stadtgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 789 Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Begrenzung von Fahrbahnen und Wegen
- Einsteigeschacht
- Baum
- Laterne
- Kabelschacht

Im übrigen gelten die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NW) v. 20.12.1978 und die DIN Norm 18702.

Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt durch ~~Vergrößerung Verkleinerung aus dem Maßstab 1:~~ Abzeichnung der amtlichen Katasterkarte und Feldvergleich.

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Planungs- u. Vermessungsamt
Vermessungsabteilung

Meerbusch, den 28.08.1996

Juni 1996

Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- WS Kleinsiedlungsgebiete gem. § 2 BauNVO
- WR Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- MD Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO
- MI Mischgebiete gem. § 6 BauNVO
- GE Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- SO Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Zahl der Vollgeschosse
- z.B. II als Höchstgrenze
- z.B. III zwingend
- z.B. 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0.7 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. TH Traufhöhe in Metern als Höchstgrenze
- z.B. FH Firsthöhe in Metern als Höchstgrenze (siehe textliche Festsetzungen Nr.)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1) Nr. 2 BauGB
- Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- aB abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO (siehe textliche Festsetzungen Nr.)
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf §9(1) Nr. 5 BauGB
- Schule
- Kindergarten
- Verwaltungsgebäude

Verkehrsflächen §9(1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- VB Verkehrsberuhigter Bereich
- P Öffentliche Parkflächen
- V Verkehrsgrünfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrten
- * siehe textl. Festsetzungen C

Vorsorgungsflächen oder Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen §9(1) Nr. 12 u. 14 BauGB
- Elektrizität
- Gas
- Abwasser

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen §9(1) Nr. 13 BauGB
- oberirdisch (nähere Bezeichnung durch Text)
- unterirdisch

Grünflächen §9(1) Nr. 15 BauGB
- Grünflächen
- Zweckbestimmung
- Park, Grünanlagen
- Spielplatz (Typ)
- Sportplatz

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen §9(1) Nr. 17 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

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

- Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze u. Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen
- UG Unterirdische Garagen, Zufahrt u. Ausfahrt
- M Gemeinschaftsmülltonnenplatz
- Mit Geh (GR), Fahr (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB) (siehe textl. Festsetzungen Ziffer A 6)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG § 9 (1) Nr. 24 BauGB nähere Bezeichnung durch Text

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenhöhen, geplant §9(2) BauGB

Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen
§ 9 (5) u. (6) BauGB
Umgrenzung der Flächen
- die dem Landschafts-/Rheinuferschutz unterliegen
- mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nähere Bezeichnung durch Text)
- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (siehe textliche Festsetzungen Ziffer)
- Wasserflächen

Verfahrensvermerke

Für den Planentwurf:
Meerbusch, den 27.10.1996
Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

gez. Loskant

i.V.
(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Meerbusch, den 27.10.1996
Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

LS gez. Gineberg

i.A.
(Dipl.-Ing. Gineberg)
Städt. Vermessungsdirektor

Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 27.06.1996 gem. § 2(1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.08.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Meerbusch, den 27.10.1996
Der Bürgermeister

LS gez. Hapke

(Hapke)

Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschusses des Rates der Stadt vom 05.11.1996 gem. § 3 (2) BauGB zur offentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbeschluss wurde am 11.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht.
Meerbusch, den 12.11.1996
Der Ausschußvorsitzende

LS gez. Kuntze

(Kuntze)

Dieser Plan sowie der ~~/ die~~ Bebauungsplan Nr. 37 lag / ~~lagen~~ mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 20.11.1996 bis einschließlich 20.12.1996 als Entwurf offentlich aus.
Meerbusch, den 06.01.1997
Der Stadtdirektor

LS gez. Loskant

i.V.
(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

Der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss des Rates der Stadt beschloss am die in Farbton eingetragenen Änderungen und die erneute offentliche Auslegung gemäß § 3(3) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB / die eingeschränkte Beteiligung nach § 3(3) Satz 2 BauGB.
Meerbusch, den
Der Ausschussvorsitzende

(Kuntze)

Dieser Plan sowie der / die lag/lagen mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf erneut offentlich aus.
Meerbusch, den
Der Stadtdirektor

i.V.
(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

Dieser Plan wurde ~~in der durch Eintragungen geänderten Fassung~~ gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 GO durch den Rat der Stadt am 27.2.1997 als Satzung beschlossen.
Meerbusch, den 28.2.1997
Der Bürgermeister

LS gez. Hapke

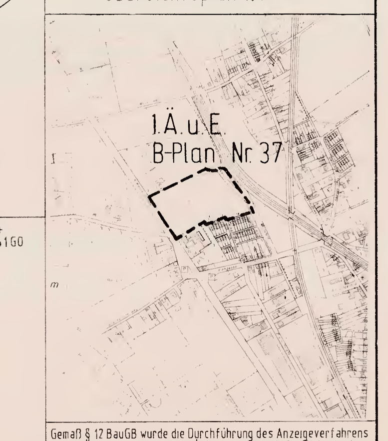
(Hapke)

Dieser Bebauungsplan lag mir im Anzeigeverfahren gemäß § 11(3) BauGB vor.
Düsseldorf, den 14.04.1997
Die Bezirksregierung
I.A.

LS gez. Buckesfeld

(Buckesfeld)

Übersichtsplan 1:10000



Gemäß § 12 BauGB wurde die Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung Düsseldorf sowie die offentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung am 07.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Gleichzeitig treten alle bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 außer Kraft.
Meerbusch, den 09.05.1997
Der Stadtdirektor

LS gez. Loskant

i.V.
(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

STADT MEERBUSCH

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.37 Meerbusch-Osterath, Mollsfeld

Gemarkung Osterath — Flur: 2

Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 662)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NW. S. 124)