

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

#### *Gewerbegebiete*

Die festgesetzten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert:

In allen Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die keinem Abstandserfordernis nach der Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) unterliegen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der nachfolgenden Abstandsliste 2007, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen nördlich bzw. westlichen gelegenen Wohngebieten ausgeschlossen sind.

| Abstandsklasse | Abstand in m | Lfd. Nr. | Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV | Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)                                                                                             |
|----------------|--------------|----------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VII            | 100          | 200      | 7.12 (1)                                   | Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)                                                                                     |
|                |              | 201      | 8.1 (2) b)                                 | Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt |
|                |              | 202      | 8.9 (2) c)                                 | Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche                    |
|                |              | 203      |                                            | Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)                 |
|                |              | 204      |                                            | Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)                                              |
|                |              | 205      |                                            | Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien                                                                    |
|                |              | 206      |                                            | Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen                                                  |
|                |              | 207      |                                            | Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden                                      |
|                |              | 208      |                                            | Tischlereien oder Schreinereien                                                                                                |
|                |              | 209      |                                            | Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen                                                                            |
|                |              | 210      |                                            | Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien                                                                              |
|                |              | 211      |                                            | Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden                                                          |
|                |              | 212      |                                            | Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken                     |
|                |              | 213      |                                            | Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle                                                    |
|                |              | 214      |                                            | Spinnereien oder Webereien                                                                                                     |
|                |              | 215      |                                            | Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien                                                                     |
|                |              | 216      |                                            | Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen                                                                         |
|                |              | 217      |                                            | Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie                              |
|                |              | 218      |                                            | Bauhöfe                                                                                                                        |
|                |              | 219      |                                            | Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung                                                                                           |
|                |              | 220      |                                            | Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten                                                                                             |
|                |              | 221      |                                            | Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)    |

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist in den Gewerbegebieten die Nutzungsart nach § 8 (2) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um

- Einkaufszentren,
- Speditions- und Frachtführerbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Bordellbetriebe

handelt.

Ausnahmsweise sind in den Gewerbebetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist in den Gewerbebetrieben die Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind die Nutzungsarten gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zeckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

In dem mit Index ① gekennzeichneten Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzung nach § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

In dem mit Index ② gekennzeichneten Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (10) BauNVO der bestehende Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente (Randsortimente/Aktionswaren) gemäß der Meerbuscher Sortimentsliste – mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln – dürfen 15 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes nicht überschreiten.

| STADT<br>MEERBUSCH                              | Meerbuscher Sortimentsliste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Warengruppe                                     | <i>zentren relevante</i><br>Einzelhandels assortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>nicht zentren relevante</i><br>Einzelhandels assortimente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Nahrungs- und Genussmittel</i>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittel, Reformwaren</li> <li>• Getränke, Tabakwaren</li> <li>• Brot, Backwaren</li> <li>• Fleisch-, Wurstwaren</li> <li>• Fisch, Meerestiere</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Gesundheit und Körperpflege</i>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drogerie-/ Reinigungsartikel</li> <li>• Kosmetikartikel</li> <li>• pharmazeutische Artikel</li> <li>• Sanitätswaren</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Blumen, Pflanzen und zoologischer Bedarf</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blumen / Zimmerpflanzen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freilandpflanzen</li> <li>• Sämereien</li> <li>• Düngemittel / landwirtschaftlicher Bedarf</li> <li>• Tiere / zoologischer Bedarf / Tierfutter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Bücher, Schreib- und Spielwaren</i>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bücher</li> <li>• Zeitschriften</li> <li>• Papier-, Schreibwaren</li> <li>• Spielwaren</li> <li>• Bastelbedarf</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)**</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Bekleidung, Schuhe und Sport</i>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bekleidung</li> <li>• Wäsche / Miederwaren</li> <li>• Schuhe</li> <li>• Lederwaren / Reisegepäck</li> <li>• Sportbekleidung / Sportschuhe</li> <li>• Sportartikel</li> </ul>                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportgroßgeräte</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Elektrowaren</i>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrokleingeräte</li> <li>• Elektrozubehör</li> <li>• Leuchten / Lampen</li> <li>• Radio, TV, Video ("braune Ware" / Unterhaltungselektronik)</li> <li>• Ton- / Bildträger</li> <li>• Telefone / Telefonzubehör</li> <li>• Fotoartikel</li> <li>• Computer</li> </ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Hausrat, Möbel und Einrichtungen</i>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Glas, Porzellan, Keramik (GPK)</li> <li>• Geschenkartikel</li> <li>• Haushaltswaren</li> <li>• Kunst / Kunstgewerbe</li> <li>• Spiegel</li> <li>• Teppiche (handgefertigt)</li> <li>• Gardinen / Vorhänge / Stoffe</li> <li>• Heimtextilien, Bettwaren,</li> <li>• Raumausstattungsartikel</li> <li>• Kurzwaren / Handarbeitsartikel</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möbel / Büromöbel</li> <li>• Küchen</li> <li>• Matratzen</li> <li>• Antiquitäten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Sonstiger Einzelhandel</i>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optikartikel</li> <li>• Hörgeräte</li> <li>• Uhren, Schmuck</li> <li>• Babyartikel</li> <li>• Musikinstrumente / Musikalien</li> <li>• Anglerbedarf</li> <li>• Fahrräder / Fahrradzubehör</li> </ul>                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Heimwerkerbedarf</li> <li>• Gartenbedarf, -möbel</li> <li>• Baustoffe</li> <li>• Werkzeuge, Maschinen</li> <li>• Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf)</li> <li>• Badeinrichtungen</li> <li>• Teppichböden, Bodenbeläge</li> <li>• Farben, Tapeten</li> <li>• Kamine</li> <li>• Sauna- / Schwimmbadanlagen</li> <li>• Markisen</li> <li>• Campingartikel, Zelte, Campingwagen</li> <li>• Autozubehör, Reifen,</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                       |  |                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                       |  | Kraftfahrzeuge<br>Motorradzubehör, Motorräder |
| **einem Betrieb wird eine überwiegend gewerbliche Ausrichtung zugeschrieben, wenn dieser mehr als die Hälfte (> 50 %) seines Umsatzes mit gewerblichen Kunden erzielt |  |                                               |

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

Gemäß § 16 (6) BauNVO können die für die Gebäude in den Gewerbegebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für untergeordnete Gebäudeteile und zur Unterbringung von technischen Anlagen ausnahmsweise überschritten werden.

## 3. HÖHENLAGE GEBÄUDE

Die gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße (Hessenweg).

## 4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Gemäß § 12 (6) BauNVO ist in den Gewerbegebieten die Errichtung von Garagen als vollständig geschlossene Räume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind unterirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und mit druckwasserhaltenden Abdichtungen auszuführen. Geringfügige Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen sowie deren Überschreitung für Zu- und Abfahrten sind ausnahmsweise zulässig.

## 5. NEBENANLAGEN

Gemäß § 14 (1) Nr. 3 BauNVO ist die Errichtung von Nebenanlagen in den festgesetzten Gewerbebetrieben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den südlichen und östlichen hinterliegenden Grundstücksbereichen zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen, an Schornsteinen und anderen aufragenden Bauteilen sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen an einem Pylon je Betrieb zulässig. Pylone dürfen eine Höhe von 6,0 m über der Fahrbahnoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Werbeflächengröße darf 6,0 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit höchstens zwei Fahnenmasten sind zulässig.

## 6. ERHALTUNG VON BÄUMEN

Gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Alterung oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ein Baum, Mindeststammumfang 16/18, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete bodenständige bzw. standortgerechte Baumarten sind:

Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere

Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Krontraufe sind nicht zulässig.

## 7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit heimischen Kleinsträuchern (Gruppen- oder Heckenpflanzungen) zu gestalten. Es sind dabei die Pflanzen der nachstehenden Auswahl zulässig:

Felsenbirne (Amelanchier), Berberitze (Berberis), Buchsbaum (Buxus), Apfel-Zierquitte (Chaenomeles), Hartriegel (Cornus), Johanniskraut (Hypericum), Echter Jasmin (Jasminum

nudiflorum), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera*), Zierapfel (*Malus*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Zier-Johannisbeere (*Ribes*), Gemeine Heckenrose (*Rosa canina*), Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Schneespiree (*Spiraea*), Schneeball (*Viburnum*), Schmetterlingsstrauch (*Buddleja*), Deutzie (*Deutzia*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*), Weide (*Salix*), Scheinquitte (*Chaenomeles japonica*), Mannsblut (*Hypericum androsaemum*), Fünffingerstrauch (*Potentilla fruticosa*), Wildrosen (*Rosa arvensis*, *R. pimpinellifolia*, *R. rugosa*, *R. scabriuscula*), Kriech-Weide (*Salix repens*), Rosmarin-Weide (*Salix rosmarinifolia*)

## **B. KENNZEICHNUNG**

### **1. ALTABLAGERUNG**

In dem durch Randsignatur **X X X X** gekennzeichneten Bereich befindet sich  
- entsprechend des Katasters des Rhein-Kreises Neuss – eine Altablagerung.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181. 601-6821, Fax 02181. 601-6899, unverzüglich zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material > = Z 2 ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

### **2. ERDBEBENZONE**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Auf die DIN 4149 wird hingewiesen.

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. FLUGLÄRM**

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) "Schutz vor Fluglärm" vom 17. August.1998.

### **2. ANBAUVERBOTSZONE**

In den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 m breiten Anbauverbotszone gemäß § 9 (2) FStrG vom 06.08.53 (BGBl I 53, 903) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.07 (BGBl I 07, 1206) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Gemäß § 9 (6) FStrG gilt dies auch für Anlagen der Außenwerbung.

## **D. HINWEISE**

### **1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z. B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten.

Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942), wird hingewiesen.

### **2. BODENSCHUTZ UND BODENSCHONENDE GESTALTUNG**

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

Der Schutz und die Sicherung erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS- LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) während der Bauzeit ist zu gewährleisten.

Es wird empfohlen:

- Mauern zu begrünen, Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung vorzusehen.
- Standplätze für Müllsammelbehälter im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzapflanzen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.



Es wird empfohlen:

- Mauern zu begrünen, Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung vorzusehen.
- Standplätze für Müllsammelbehälter im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzapflanzen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 3. ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658) wird hingewiesen.

### 4. BAUGRUND UND GRUNDWASSERSTAND

Im Plangebiet (ehemalige Kiesgrube) sind für Hochbauten zum Schutz gegen Setzungen, Grundbruch, etc besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich.

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.