

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliedert:

- 1.1 In den mit Index (1) gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VII der nebenstehenden Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII der nebenstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern und soweit es sich um vorhandene und zulässigerweise errichtete Betriebe und Anlagen handelt.  
Ausnahmen sind zudem möglich für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VII sofern
- das Vorhaben sich vom Umfang her dem vorhandenen und zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb unterordnet und eine Verschlechterung der Immissionssituation ausgeschlossen werden kann oder
  - durch Gutachten nachgewiesen wird, daß gegenüber der bestehenden Immissionssituation eine nachhaltige Verbesserung eintritt.
- 1.2 In den mit Index (2) gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der nebenstehenden Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der nebenstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad, sofern und soweit es sich um vorhandene, noch zulässigerweise errichtete Betriebe und Anlagen handelt.  
Ausnahmen sind zudem möglich für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von Betrieben und Anlagen der Abstandsklasse VI sofern
- das Vorhaben sich vom Umfang her dem vorhandenen und zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb unterordnet und eine Verschlechterung der Immissionssituation ausgeschlossen werden kann oder
  - durch Gutachten nachgewiesen wird, daß gegenüber der bestehenden Immissionssituation eine nachhaltige Verbesserung eintritt.
- 1.3 In den mit Index (3) gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - V der nebenstehenden Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der nebenstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- 1.4 In den mit Index (4) gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nicht zugelassen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - IV der nebenstehenden Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklas-

se IV der nebenstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

- in V.m. § 1 (3) BauNVO
- 1.5 Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzungsart nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um
- Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Bordellbetriebe
- handelt.
- 1.6 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den mit Index 1 festgesetzten Gewerbegebieten entlang der Uerdinger Straße Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig mit Ausnahme von Firmenschildern und Einfriedungen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.

## 4. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB

- 5.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mind. jedoch 20 % der Grundstücksfläche nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

Hierbei sind folgende Gehölze zu verwenden:

### Bäume

Rotbuche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Sommerlinde  
Vogelbeere  
Speierling  
Mehlbeere  
Elsbeere  
Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Hainbuche  
Stechpalme

### Sträucher

Schlehe  
Eingriffl. Weißdorn  
Zweigriffl. Weißdorn  
Hundsrose  
Faulbaum  
Hasel  
Salweide  
Feldahorn  
Hartriegel  
Stachelbeere  
Rote Heckenkirsche  
Gemeiner Schneeball

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| Holzapfel | Gew. Liguster       |
| Feldulme  | Gew. Pfaffenhütchen |
|           | Besenginster        |
|           | Gew. Beberitze      |

wobei mind. 5 unterschiedliche Arten angepflanzt werden müssen und der Anteil einer einzelnen Art 35 % nicht übersteigen darf.

Anzupflanzen sind

- ein Baum als Hochstamm mit 0,12 m Mindeststammumfang pro 50 m<sup>2</sup>
- ein Baum als Heister mit mindestens 1,50 m Höhe pro 50 m<sup>2</sup>
- ein Strauch mit mindestens 0,60 m Höhe und zweimal verpflanzt pro 20 m<sup>2</sup>

5.2 Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von mindestens 0,18 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.3 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen dezentralen Versickerungsanlagen (nicht abgedichtete Tümpel, Geländemulden und dergleichen) zu leiten. Alternativ ist die Einleitung in dezentralen Kleinspeichern verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) möglich. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an den Versickerungsanlagen anzuschließen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB und § 8 a BNatSchG

Die Ausgleichsflächen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand dienen als Kompensation des Eingriffs, der

- durch die bauliche Nutzung auf dem Baugrundstücken und
- durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.

Die Artenlisten für diese Ausgleichsflächen haben sich an der potentiell natürlichen Vegetation bzw. an Hecken und Gehölzen der traditionellen Kulturlandschaft zu orientieren. Zur Durchführung kommt ein Pflanzraster von 1 x 1 mit gegeneinander versetzten Pflanzreihen, die Pflanzqualität bei den Bäumen 1. und 2. Ordnung ist Heister 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 - 200 cm, bei den Sträuchern 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 150 cm.

#### Artenliste zur Anpflanzung von Hecken

| <u>Bäume</u>                | <u>Sträucher</u>     |         |
|-----------------------------|----------------------|---------|
| (10%/5% zu gleichen Teilen) | Schlehe              | 15%/20% |
| Vogelbeere                  | Hundsrose            | 15%     |
| Hainbuche                   | Liguster             | 15%     |
| Vogelkirsche                | Gemeiner Schneeball  | 10%     |
| Stechpalme                  | Eingriffll. Weißdorn | 10%     |
| Eibe                        | Hasel                | 10%     |
|                             | Salweide             | 10%     |

#### Artenliste zur Anpflanzung der Gehölzmäntel

| <u>Bäume</u>             | <u>Sträucher</u>     |     |
|--------------------------|----------------------|-----|
| (10% zu gleichen Teilen) | Schlehe              | 15% |
| Vogelbeere               | Eingriffll. Weißdorn | 15% |
| Mehlbeere                | Hundsrose            | 15% |
| Vogelkirsche             | Hasel                | 10% |
| Traubenkirsche           | Salweide             | 10% |
| Holzapfel                | Faulbaum             | 10% |
|                          | Stachelbeere         |     |
|                          | Gemeiner Schneeball  |     |
|                          | Gew. Pfaffenhütchen  | 15% |
|                          | Rote Heckenkirsche   |     |

## Artenliste zur Anpflanzung des Gehölzkernes

| <u>Bäume</u> | <u>Sträucher</u>    |     |
|--------------|---------------------|-----|
| Rotbuche     | Eingriffl. Weißdorn |     |
| Stechpalme   | Hasel               |     |
| Hainbuche    | Faulbaum            |     |
| Feldulme     | Gew. Pfaffenhütchen | 50% |
| Traubeneiche | Schlehe             |     |
| Vogelkirsche | Roter Hartriegel    |     |
| Elsbeere     | Liguster            |     |
|              | Gemeiner Schneeball | 25% |
|              | Rote Heckenkirsche  |     |
|              | Feldahorn           |     |

Die Ausgleichsflächen sind gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG den Baugebieten zugeordnet. Die zugeordneten Gewerbegebiete sind durch besondere Randsignatur  gekennzeichnet.

### A.2 F e s t s e t z u n g e n gem. § 9 (2) BauGB

#### 1. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe ist das Maß von der Geländeoberkante als Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche (ohne Randabschluß) bis zum obersten Dachabschluß. Maßgebend ist die v.g. Geländeoberfläche in Höhe der Grundstücksmittle.

2. Die natürliche Geländeoberfläche ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf das Niveau der Verkehrsfläche anzuheben bzw. abzutragen.

### **B. K E N N Z E I C H N U N G E N nach § 9 (5) BauGB**

Im Bebauungsplan ist die räumliche Ausdehnung der Altlast ME 64 (STAWA Nr. 65) gekennzeichnet.

Auf die Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung der Ingenieurgesellschaft mbH Dr. Ing. Steffen vom 28. Nov. 1986 wird hingewiesen.

### **C. N A C H R I C H T L I C H E Ü B E R N A H M E N nach § 9 (6) BauGB**

Bei den im Plan gekennzeichneten Bäumen an der Uerdinger Straße handelt es sich um einen Teil eines geschützten Landschaftsbestandteiles (O-Nr. 6.2.43 des Landschaftsplanes Teilabschnitt III des Kreises Neuss).

### **D. H I N W E I S E**

Das Plangebiet liegt in der noch nicht festgestellten Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Werthhof.

Auf die Musterschutzgebietsverordnung (Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.07.1987 - III B 2-605/7-8169) und den damit verbundenen Genehmigungspflichten bzw. Verbotstatbeständen wird hingewiesen.