

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A.1 Festsetzungen gemäß § 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 nur Betriebe und Anlagen zulässig, die keinem Abstandserfordernis nach der nebenstehenden Abstandsliste 1994 (Abstandserlaß) unterliegen. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der nebenstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen, östlich der Stadtbahnlinie-Düsseldorf-Krefeld gelegenen, Wohngebieten vermieden werden.
 - 1.2 In dem mit Index ② gekennzeichneten Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der nebenstehenden Abstandsliste 1994 zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der nebenstehenden Abstandsliste und solche mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen, östlich der Stadtbahnlinie-Düsseldorf-Krefeld gelegenen, Wohngebieten vermieden werden.
 - 1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ist in allen Gewerbegebieten die Nutzungsart nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig, sofern es sich um
 - Einkaufszentren,
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Verkaufes von Produkten aus Eigenproduktion mit nicht zentrenrelevantem Sortiment,
 - großflächige Einzelhandelsbetriebe,
 - sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Nr. 3 BauNVO,
 - Speditions- und Frachtführerbetriebe,
 - Bordellbetriebehandelt.
 - 1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzung nach § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche und ihre nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden.
3. Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze, Garagen und unterirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze auch innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.
4. Nebenanlagen
 - 4.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig mit Ausnahme von Firmenschildern und Einfriedungen.
 - 4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässig.
 - 4.3 In der Anbauverbotszone zur Landstraße L 26 (20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Krefelder Straße) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen ausgeschlossen. In der Anbauverbotszone zur A 44 (40 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätzen ausgeschlossen.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- 5.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dient die mit "LR 1" zeichnerisch festgesetzten Fläche der Führung einer Ferngasleitung und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Thyssengas GmbH zu belasten.
- 5.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dient die mit "LR 2" zeichnerisch festgesetzten Fläche der Führung eines Mischwasserkanals und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meerbusch zu belasten.
- 5.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dient die mit "LR 3" zeichnerisch festgesetzte Fläche der Führung von Kabeltrassen für die Stromversorgung und ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Meerbusch und der RWE Energie AG zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für die Gebäude in den mit xxx gekennzeichneten Bereichen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das bewerte Schalldämm-Maß R'_w muß für die Außenbauteile folgende Mindestwerte enthalten:

| Lärmpegelbereich | Beurteilungs- (Mittlungs-) pegel Tag dB(A) | erf., resultierendes Schalldämm-Maß R' _w , res des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster ...) dB | |
|------------------|---|---|-----------|
| | | Wohnungen | Büroräume |
| IV | 65 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

7. Landschaftspflege

- 7.1 Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zeichnerisch festgesetzte Fläche ist mit je einem Strauch pro 2 m² gemäß nachstehender Auswahlliste 4 anzupflanzen.
- 7.2 Die mit Index ③ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist mit einer Kombination aus niedrigen Gehölzen und Stauden (2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm) gemäß nachstehender Auswahlliste 1 anzupflanzen.

Auswahlliste 1

Bartblume, Maiblumenstrauch, Niedriger Stern, Färber-Ginster, Hohes Johanniskraut, Niedriger Liguster, Pfeifenstrauch, Fingerstrauch, Essig-Rose, Glanz-Rose, Bibernel-Rose, Sommer-Spiere, Frühlings-Spiere, Immergrüner Kissen-Schneeball, Roter Hartriegel, Haselnuß, Hundsrose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gem. Liguster, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wolliger Schneeball.

A.2 Festsetzungen gemäß § 9 (1a) BauGB

1. Die mit der Randsignatur I I zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Ausgleichsflächen und dienen als Kompensation des Eingriffs, der durch die bauliche Nutzung auf den Baugrundstücken entsteht. Die Ausgleichsflächen sind gemäß § 8 a (1) Satz 4 BNatSchG den mit Index ④ gekennzeichneten Baugebieten zugeordnet.
2. Die zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ist eine Erhaltung infolge Blitzschlag oder Sturm oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist an gleichem Standort eine Linde (Pflanzqualität Hochstamm 18/20, 3 x verpflanzt) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
3. Für die zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind Linden (Pflanzqualität Hochstamm 18/20, 3 x verpflanzt) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind beidseitig minde-

stens 8 Laubbäume je 100 m Straßenlänge gemäß nachfolgender Auswahlliste 2 (Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3 x verpflanzt) zu pflanzen.

- Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit Laubbäumen zu überstellen. Je 4 Stellplätze ist ein Baum (Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3 x verpflanzt) gemäß nachfolgender Auswahlliste 2 zu pflanzen.

Auswahlliste 2

Ahorn, Platane, Esche, Amberbaum.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

- Auf den mit Index 5 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen ist je 60 m² Fläche eine Eiche (Pflanzqualität Hochstamm 18/20, 3 x verpflanzt) anzupflanzen.
- Auf den mit Index 6 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen, mit Ausnahme der mit "LR 1" gekennzeichneten Fläche, sind Gehölzstreifen/Hecken aus bodenständigen Arten anzulegen. Den Gehölzen werden 3 m breite Gras-Krautsäume vorgelagert. Die Pflanzung erfolgt 5-reihig mit einem Gehölzabstand von 1,50 m und um 0,5 m gegeneinander versetzten Pflanzreihen. Sträucher und Bäume II. Ordnung werden im Verhältnis 9:1 gemäß nachfolgender Auswahlliste 3 gepflanzt.
Die mit "LR 1" gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist zu einem artenreichen Gras-Krautsaum zu entwickeln. Zunächst ist eine Wildblumenwiese anzusäen - Saatstärke 5g/m², die im mehrjährigen Turnus zu pflegen ist.

Auswahlliste 3

Bäume

Linde, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Stechpalme, Wildapfel, Wildbirne

Sträucher

Salweide, Hasel, Schlehe, Eingriffl. Weißdorn, Zweigriffl. Weißdorn, Hartriegel, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Gem. Heckenkirsche, Gem. Liguster.

- Auf der mit Index 7 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist eine Wildobstwiese anzulegen. Je 100 m² ist ein Hochstamm-Obstbaum (STU 14-16) zu pflanzen. Die Wiesenfläche ist mit einer für zweischürige Mahd geeigneten Wildblumenwiesen-Saatgutmischung einzusäen.
- In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mind. jedoch 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen anzulegen.
Je angefangene 300 m² ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß nachfolgender Auswahlliste 4 zu pflanzen.

Auswahlliste 4

Bäume

Feldahorn, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Gew. Esche, Stechpalme, Walnuß, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Silberweide, Bruchweide, Korbweide, Mehlbeere, Gew. Eberesche, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde, Amberbaum, Linde, Esche, Ahorn, Lederhülsenbaum, Zierbirne, Apfel, Birne, Kirsche, Mispel, Pflaume, Quitte

Sträucher

Gew. Berberitze, Buchsbaum, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffl. Weißdorn, Eingriffl. Weißdorn, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gew. Liguster, Waldgeißblatt, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Besenginster, Wolliger Schneeball, Gew. Schneeball, Goldglöckchen, Glockenstrauch, Spierstrauch, Felsenbirne, Brombeere, Himbeere, Rote Johannisbeere, Schwarze Johannisbeere, Zierjohannisbeere, Stachelbeere.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

A.3 F e s t s e t z u n g e n gemäß § 9 (2) BauGB

1. Gebäudehöhen

Die max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Straßenkro-

ne der zugeordneten Erschließungsstraße in Höhe des Einganges.

2. Höhenlage des Geländes

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

Ansonsten ist die Höhenlage des vorhandenen Geländes beizubehalten. Dies gilt nicht für Versickerungsanlagen.

A.4 Festsetzungen gemäß § 9 (6) BauGB i.V.m. § 51a LWG

1. Versickerung von Niederschlagswasser

1.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) ist über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

1.2 Öffentliche Wege und Parkplätze sind breitflächig im Seitenstreifen oder Mulden zu entwässern. Der Ausbau ist mit Pflasterungen aus Rasenverbundpflastersteinen vorzusehen. Bei zu bindigem anstehenden Boden muß die Sickerleistung durch Bodenaustausch oder Rigolen verbessert werden.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geschützter Landschaftsbestandteil

Bei den im Plan gekennzeichneten Bäumen an der Krefelder Straße handelt es sich um einen Teil eines geschützten Landschaftsbestandteiles (O-Nr. 6.2.4.8 des Landschaftsplanes Teilabschnitt III des Kreises Neuss).

2. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise (südlicher Bereich) innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

3. Anbauverbotszonen

3.1 Entlang der Landstraße L 26 (Krefelder Straße) besteht eine Anbauverbotszone von 20 m Abstand zum befestigten Fahrbahnrand gemäß § 25 (1) StrWG NW vom 01.08.1983.

3.2 Entlang der Autobahn A 44 besteht eine Anbauverbotszone von 40 m^{*} Abstand zum befestigten Fahrbahnrand gemäß ~~§ 25 (1) StrWG NW vom 01.08.1983.~~ 9 Bundesfernstrassengesetz (FStrG)

* und eine Anbaubeschränkungszone von 100 m

C. HINWEISE

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt teilweise (nördlich angrenzend an die festgesetzte Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum) innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Krefeld V.

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei Bodenbewegungen archäologische Bodenfunde zutage treten, sind diese sofort dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel. 0228/9834-0) zu melden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

3. Landschaftspflege

3.1 Es wird empfohlen Dachflächen von schwach geneigten Dächern (<20°)

zu begrünen. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Mindestqualität ist ein extensiver Sedum-Rasen.

- 3.2 Es wird empfohlen fensterlose Wandflächen von mehr als 30 m² Größe mit mindestens einer Rankpflanze je 5,0 m² Wandfläche gemäß nachstehender Auswahlliste 5 zu bepflanzen. Bei der Wahl der Fassadenbegrünung sind sowohl Ranker als auch Selbstklimmer zulässig.

Auswahlliste 5

Waldrebe, Geißblatt, Knöterich, Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Weinrebe, Spalierobst.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.