

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete (MI)

MI 1

Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO

- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 1 (5) Nr. 1, 3 - 5, 7 und 8 BauNVO

MI 2

Zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO im Sinne § 8 (3) Nr. 1 BauNVO

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gartenbaubetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 1 (5) Nr. 2 - 8 BauNVO

MI 3

Zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO

- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
- Nr. 3 Einzelhandelsbetrieb
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind die Nutzungen gemäß § 1 (5) Nr. 1, 4 - 5, 7 und 8 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Mischgebieten die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Sortimentsliste

Zur Begrenzung des Sortiments wird für das Mischgebiet **MI 3** folgende Sortimentsliste festgesetzt:

Baumschule:

- Moorbeetpflanzen
- Laubgehölze
- Nadelgehölze
- Obstgehölze
- Rosen
- Kletterpflanzen
- Bodendecker
- Weihnachtsbäume
- Wasserpflanzen
- Stauden / Gräser
- Sonstiges

Beet und Balkon:

- Beetpflanzen Sommer / Frühjahr
- Beetpflanzen Herbst
- Gemüsepflanzen / Gewürze
- bepflanzte Freilandschalen
- Tanne / Grün
- Blütenzweige
- Sonstiges

Samen und Zwiebeln:

- Sämereien
- Zwiebeln Herbst
- Saatkarten / Steckzwiebeln
- Zwiebeln Frühjahr
- Rasensamen
- Sonstiges

Zimmerpflanzen:

- Blühpflanzen
- Grünpflanzen
- Kakteen, Tillanesien
- Hydropflanzen
- bepflanzte Zimmerschalen
- Bonsai
- Orchideen
- Sonstiges

Boutique:

- Trockenblumen
- Seidenblumen
- Weihnachtsartikel
- Geschenkartikel
- Bastelartikel
- Osterartikel
- Bänder
- Kerzen
- Sonstiges

Erde / Dünger / Pflanzenschutz:

- Pflanzenschutzmittel
- Dünger
- Substrat / Erde / Torf
- Seramis / Tongranulat
- Sonstiges

Pflanzgefäße:

- Innenkeramik
- Außenkeramik
- Kunststoffgefäße
- Holz- und korbwaren
- Hydrotöpfe und -zubehör
- Sonstiges

Grab - / Adventsbinderei:

- Allerheiligen
- Advent
- Sonstiges

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 3.400 qm begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß §16 (2) Nr.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die vorhandene Geländehöhe von 33,80 ü.N.N.

Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Stellplätze, sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze bzw. Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

Regenwasserversickerung

Zur Sicherstellung der Entsorgung des Niederschlagswassers wird gem. § 51a LWG i. V. m. § 9 (4) BauGB festgesetzt, daß das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerefähige Oberflächenbefestigung ausnahmslos auf dem Gelände zu versickern ist. Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

Grünordnung

Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung zur von Bäumen und Sträuchern

A. Erhalt von Bäumen und Hecken

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die in der zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen mit Erhaltungsbindung (A1 und A2) durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (siehe Kennzeichnung im Plan)

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB ist der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzte Bäume (A3) (Eibe, Weide, Kiefer) durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die Gehölze nach DIN 18920 zu sichern.

B. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen (im Bereich des Einfahrtsbereiches (A4) gemäß nachfolgender Artenliste 1 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 1

1 Acer campestre (Feldahorn) aca, 1 Acer platanoides (Spitzahorn) acl, 1 Acer pseudoplatanus (Weißer Ahorn) acp, 1 Alnus glutinosa (Schwarzerle) alg, 1 Alnus incana (Grauerle) ali, 1 Carpinus betulus (Hainbuche) cab, 2 Clematis vitalba (Waldrebe) clm, 1 Corylus avellana (Hasel) cor, 2 Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) cos, 1 Cornus mas (Kornelkirsche) com, 2 Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), 1 Euonymus europaea (Spindelstrauch) euo, 1 Fraxinus excelsior (Esche) fra, 5 Hedera helix (Efeu), 1 Fagus sylvatica, 1 Frangula alnus, 1 Ligustrum vulgare (Liguster) lig, 1 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt), 1 Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) lon, 1

Prunus spinosa (Schlehdorn) prs, 1 *Pyrus communis* (Holzbirne, Mostbirne) pir, 1 *Prunus padus* (Traubenkirsche) prp, 1 *Quercus robur* (Stieleiche) qur, 1 *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn) rhc, 1 *Rosa canina* (Hundsrose) roc, 1 *Salix triandra* (Mandelweide) sat, 1 *Salix daphnoides* (Reifweide) sa, 1 *Salix incana* (Lavendelweide) sai, 1 *Salix pentandra* (Lorbeerweide) sap, 1 *Salix purpurea* (Purpurea) spu, 1 *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere), 1 *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), 1 *Sorbus domestica* (Speierling), 1 *Syringa vulgaris*, 1 *Tilia cordata* (Winterlinde) tic, 2 *virburnum opulus* (Gem. Schneeball) vio

Heckenpflanzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche, am Westrand des Plangebietes (A5), als Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist als durchgängige Pflanzreihe in einem Pflanzabstand von 4 Stk. pro fdm. vorzusehen. Zu ergänzen ist die Hainbuchenhecke durch eine Bepflanzung gemäß folgender Artenliste 2.

Artenliste 2

2 *Acer campestre* (Feldahorn) aca, 1 *Acer platanoides* (Spitzahorn) adl, 1 *Acer pseudoplatanus* (Weißer Ahorn) acp, 2 *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) alg, 1 *Alnus incana* (Grauerle) ali, 1 *Betula pendula* (Birke, Hängebirke) bep, 3 *Carpinus betulus* (Hainbuche) cab, 2 *Clematis vitalba* (Waldrebe) clm, 3 *Corylus avellana* (Hasel) cor, 2 *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel) cos, 1 *Cornus mas* (Kornelkirsche) com, 3 *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), 2 *Euonymus europaea* (Spindelstrauch) euo, 2 *Fraxinus excelsior* (Esche) fra, 25 *hedera helix* (Efeu), 3 *Fagus sylvatica*, 1 *Frangula alnus*, 2 *Juglans regia* (Walnuß) jug, 3 *Ligustrum vulgare* (Liguster) lig, 3 *Lonicera caprifolium* (Echtes Geißblatt), 2 *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche) lon, 1 *Malus sylvestris* (Holzapfel) ma, 2 *Prunus spinosa* (Schlehdorn) prs, 1 *Pyrus communis* (Holzbirne, Mostbirne) pir, 2 *Prunus padus* (Traubenkirsche) prp, 1 *Quercus palustris* (Sumpfweiche) qup, 1 *Quercus robur* (Stieleiche) qur, 1 *Rhamnus frangula* (Faulbaum) rha, 1 *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn) rhc, 2 *Rosa canina* (Hundsrose) roc, 1 *Salix triandra* (Mandelweide) sat, 1 *Salix cinerea* (Grauweide) sac, 1 *Salix daphnoides* (Reifweide) sa, 1 *Salix incana* (Lavendelweide) sai, 1 *Salix pentandra* (Lorbeerweide) sap, 1 *Salix amygdalina* (Mandelweide) sam, 1 *Salix aurita* (Ohrweide) sau, 1 *Salix purpurea* (Purpurea) spu, 2 *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere), 3 *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), 2 *Sorbus domestica* (Speierling), 4 *Syringa vulgaris*, 2 *Tilia cordata* (Winterlinde) tic, 3 *Virburnum opulus* (Gem. Schneeball) vio

Bepflanzung von Versickerungsmulden

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen (A6), nach folgender Artenliste 3 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 3

Randbereich:

2 *Athyrium filix-femina* (Frauenfarn), 2 *Dryopteris filix-mas* (Wurmfarn), 2 *Osmunda regalis* (Königsfarn), 2 *Matteucia struthiopteris* (Trichterfarn),

Sumpfbzone/Flachwasserzone

8 *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume), 16 *Carex pseudocyperus* (Segge), 18 *Carex nigra* (Schwarzegge), 12 *Eupatorium cannabinum* (Gemeiner Wasserdost), 10 *Euphorbia palustris* (Wolfsmilch), 4 *Geum rivale* (Bachnelkenwurz), 4 *Gladiolus palustris* (Sumpf-gladiole), 4 *Inula magnifica* (Alant), 4 *Iris kaempferi* (Iris), 6 *Iris barbata-elatior* (Bartiris), 6 *Iris barbata-media* (Schwertlilie), 5 *Iris sibirica* (Sibirische Iris), 8 *Myosotis palustris* (Sumpfvergißmeinnicht), 4 *Sisyrinchium angustifolium* (Binsenlilie), 6 *Trollius* (Trollblume)

6 *Acorus calamus* „Variegatus“ (Kalmus weißgerändert), 5 *Eupatorium perfoliatum* (Wasserdost), 3 *Equisetum hyemale* (Winterschachtelhalm, *Carex acutiformis*, *Carex nigra*, *Carex elata*, *Carex pseudocyperus*, *Carex pendula* und *Carex riparia* (insgesamt 35 Stk.), *Iris laevigata* „Variegata“, *Iris barbata-media* (Schwertlilie), *Iris barbata-nana*, *Iris pseudoacorus* (Gelbe Schwertlilie), *Iris sibirica* (Sibirische Iris), insgesamt 24 Stk., 8 *Juncus ensifolius* (Binse), 2 *Lobelia sessifolia*, 6 *Lysichiton americanum* (Scheincalla), 5 *Mentha aquatica* (Bachminze), 5 *Menyanthes trifoliata* (Bitterklee), 3 *Mimulus ringens*, 4 *Polygonum bistorta* (Knöterich), 5 *Pontederia cordata* (Hechtkraut), 4 *Pontederia lanceolata* (Schmallblättriges Hechtkraut), 5 *Ranunculus lingua* (Zungenhahnfuß), 2 *Scirpus tabernaemontani* „Zebrinus“ (Zebrasimse), 4 *Sparganium*

Prunus spinosa (Schlehdorn) prs, 1 *Pyrus communis* (Holzbirne, Mostbirne) pir, 1 *Prunus padus* (Traubenkirsche) prp, 1 *Quercus robur* (Stieleiche) qur, 1 *Rhamnus catharticus* (Kreutzdorn) rhc, 1 *Rosa canina* (Hundsrose) roc, 1 *Salix triandra* (Mandelweide) sat, 1 *Salix daphnoides* (Reifweide) sa, 1 *Salix incana* (Lavendelweide) sai, 1 *Salix pentandra* (Lorbeerweide) sap, 1 *Salix purpurea* (Purpurea) spu, 1 *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere), 1 *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), 1 *Sorbus domestica* (Speierling), 1 *Syringa vulgaris*, 1 *Tilia cordata* (Winterlinde) tic, 2 *virburnum opulus* (Gem. Schneeball) vio

Heckenpflanzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche, am Westrand des Plangebietes (A5), als Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist als durchgängige Pflanzreihe in einem Pflanzabstand von 4 Stk. pro fdm. vorzusehen. Zu ergänzen ist die Hainbuchenhecke durch eine Bepflanzung gemäß folgender Artenliste 2.

Artenliste 2

2 *Acer campestre* (Feldahorn) aca, 1 *Acer platanoides* (Spitzahorn) acl, 1 *Acer pseudoplatanus* (Weißer Ahorn) acp, 2 *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) alg, 1 *Alnus incana* (Grauerle) ali, 1 *Betula pendula* (Birke, Hängebirke) bep, 3 *Carpinus betulus* (Hainbuche) cab, 2 *Clematis vitalba* (Waldrebe) clm, 3 *Corylus avellana* (Hasel) cor, 2 *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel) cos, 1 *Cornus mas* (Kornelkirsche) com, 3 *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), 2 *Euonymus europaea* (Spindelstrauch) euo, 2 *Fraxinus excelsior* (Esche) fra, 25 *hedera helix* (Efeu), 3 *Fagus sylvatica*, 1 *Frangula alnus*, 2 *Juglans regia* (Walnuß) jug, 3 *Ligustrum vulgare* (Liguster) lig, 3 *Lonicera caprifolium* (Echtes Geißblatt), 2 *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche) lon, 1 *Malus sylvestris* (Holzapfel) ma, 2 *Prunus spinosa* (Schlehdorn) prs, 1 *Pyrus communis* (Holzbirne, Mostbirne) pir, 2 *Prunus padus* (Traubenkirsche) prp, 1 *Quercus palustris* (Sumpfweiche) qup, 1 *Quercus robur* (Stieleiche) qur, 1 *Rhamnus frangula* (Faulbaum) rha, 1 *Rhamnus catharticus* (Kreutzdorn) rhc, 2 *Rosa canina* (Hundsrose) roc, 1 *Salix triandra* (Mandelweide) sat, 1 *Salix cinerea* (Grauweide) sac, 1 *Salix daphnoides* (Reifweide) sa, 1 *Salix incana* (Lavendelweide) sai, 1 *Salix pentandra* (Lorbeerweide) sap, 1 *Salix amygdalina* (Mandelweide) sam, 1 *Salix aurita* (Ohrweide) sau, 1 *Salix purpurea* (Purpurea) spu, 2 *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere), 3 *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), 2 *Sorbus domestica* (Speierling), 4 *Syringa vulgaris*, 2 *Tilia cordata* (Winterlinde) tic, 3 *Virburnum opulus* (Gem. Schneeball) vio

Bepflanzung von Versickerungsmulden

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ist die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen (A6), nach folgender Artenliste 3 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste 3

Randbereich:

2 *Athyrium filix-femina* (Frauenfarn), 2 *Dryopteris filix-mas* (Wurmfarn), 2 *Osmunda regalis* (Königsfarn), 2 *Matteucia struthiopteris* (Trichterfarn),

Sumpfbzone/Flachwasserzone

8 *Caltha palustris* (Sumpfdotterblume), 16 *Carex pseudocyperus* (Segge), 18 *Carex nigra* (Schwarzegge), 12 *Eupatorium cannabinum* (Gemeiner Wasserdost), 10 *Euphorbia palustris* (Wolfsmilch), 4 *Geum rivale* (Bachnelkenwurz), 4 *Gladiolus palustris* (Sumpf-gladiole), 4 *Inula magnifica* (Alant), 4 *Iris kaempferi* (Iris), 6 *Iris barbata-elatior* (Bartiris), 6 *Iris barbata-media* (Schwertlilie), 5 *Iris sibirica* (Sibirische Iris), 8 *Myosotis palustris* (Sumpfvergißmeinnicht), 4 *Sisyrinchium angustifolium* (Binsenlilie), 6 *Trollius* (Trollblume)

6 *Acorus calamus* „Variegatus“ (Kalmus weißgerändert), 5 *Eupatorium perfoliatum* (Wasserdost), 3 *Equisetum hyemale* (Winterschachtelhalm, *Carex acutiformis*, *Carex nigra*, *Carex elata*, *Carex pseudocyperus*, *Carex pendula* und *Carex riparia* (insgesamt 35 Stk.), *Iris laevigata* „Variegata“, *Iris barbata-media* (Schwertlilie), *Iris barbata-nana*, *Iris pseudoacorus* (Gelbe Schwertlilie), *Iris sibirica* (Sibirische Iris), insgesamt 24 Stk., 8 *Juncus ensifolius* (Binse), 2 *Lobelia sessifolia*, 6 *Lysichiton americanum* (Scheuchlala), 5 *Mentha aquatica* (Bachminze), 5 *Menyanthes trifoliata* (Bitterklee), 3 *Mimulus ringens*, 4 *Polygonum bistorta* (Knöterich), 5 *Pontederia cordata* (Hechtkraut), 4 *Pontederia lanceolata* (Schmallblättriges Hechtkraut), 5 *Ranunculus lingua* (Zungenhahnfuß), 2 *Scirpus tabernaemontani* „Zebrinus“ (Zebrasimse), 4 *Sparganium*

Es wird empfohlen, daß Mauern zu begrünen und Maschendrahtzäune zu hinter-pflanzen sind. Des weiteren sind Standplätze für Müllsammelbehälter mit Hecken abzupflanzen, damit sie direkter Sicht entzogen werden.

Landschaftspflege

Dachflächen von Garagen und ähnlichen fensterlosen, flachgedeckten Schuppen und Hallen sollten begrünt werden. Auch alle anderen Flachdächer sowie schwach geneigte Dächer (<20°) sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv), als Mindestqualität wird jedoch ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Hierbei wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen.