

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 61 A **„Schöllersheider Straße“**

1. Das Industriegebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO auf der Grundlage des Abstandserlasses (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1 / 98) – vom 02.04.1998) wie folgt gegliedert:
Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandssliste (s. Blatt 2 zum Bebauungsplan). Ausnahmsweise werden Stellplätze für Speditionen auf der im nordöstlichen Planbereich festgesetzten Stellplatzfläche zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß § 1 (9) BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann bei Großhandelsbetrieben ein Lagerverkauf auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche an 3 Tagen in der Woche zugelassen werden.

2. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. Nr. 24 BauGB

2.1 „Baumriegel“

Im Pflanzraster von 2m x 2m sind Bäume der Aufwuchsklasse erster Ordnung zu pflanzen. Eine Mischung aus Pioniergehölzen (wie Erlen - aber keine Pappeln) und langlebigen Arten (wie Ahorn, Platanen, Eichen, Linden) soll im Verhältnis 1:1 gepflanzt werden.

Zufahrten innerhalb dieser Flächen können gestattet werden.

- 2.2 Auf den nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen ist eine ökologisch wertvolle Brachfläche zu entwickeln, die nicht bepflanzt und nur 1 x im Jahr gepflegt wird. Im südlichen und südöstlichen Teil ist ein Kraut-, Staudensaum anzulegen. Entlang der im Süden dargestellten Böschungsoberkante ist die bestehende Bepflanzung mit Bäumen II. Ordnung zu verdichten.

2.3 Böschungsflächen

Die an den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des GI – Gebietes vorhandenen oder entstehenden Böschungen im Übergang zur Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB sind landschaftsgerecht wie unter 2.4 beschrieben anzulegen.

- 2.4 Auf den Böschungsflächen ist ein mindestens dreireihiger, heckenartiger, breiter und dichter Gehölzstreifen anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen (Ausnahme siehe unten). Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1,5m x 1,5 m.

Folgende heimische und bodenständige Strauch- und Gehölzarten sind aus ökologischer Sicht für die heckenartige Pflanzung je Pflanzstreifen zu verwenden:

- * Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Heister, 125-150 cm
- * Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heister, 150-175 cm
- * Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- * Haselnuß (*Corylus avellana*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- * Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Strauch, 100-150 cm
- * Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Strauch, 100-150 cm
- * Faulbaum (*Frangula alnus*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- * Vogel-Kirsche (*Prunus avium*, Hochstamm, Stammumpfang 10-12 cm
- * Schlehe (*Prunus spinosa*), Leichter Strauch, 60-100 cm
- * Hunds-Rose (*Rosa canina* agg.), Leichter Strauch, 60-100 cm
- * Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- * Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Heister, 200-250 cm
- * Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Leichter Strauch, 90-120 cm

Der neue angelegte Bestand ist während der nächsten Jahre der freien Sukzession zu überlassen. dabei wird es durch die natürliche Konkurrenz der Gehölzarten zu Ausfällen auf Grund von Schatten- und Wurzelkonkurrenz kommen. Dieser erwünschte Effekt minimiert einerseits den Pflegeaufwand inklusive der Pflegekosten und führt andererseits zu einem strukturreichen und vielfältigen Gehölzstreifen.

Das Feldgehölz braucht zukünftig nicht gepflegt zu werden.

3. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die max. Höhe baulicher Anlagen auf 162 m ü. NN festgesetzt.
Im Einzelfall können von der festgelegten Gebäudehöhe Ausnahmen für untergeordnete Bauteile und Anlagen der Betriebstechnik (z.B. Aufzugs- und Klimaanlagen) zugelassen werden.

4. Bauweise „a“

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

Hinweis

1. Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61A wird gemäß § 2 (4) BauGB der Bebauungsplan Nr. 61A aufgehoben.
2. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Mettmann oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten

Koordinatenverzeichnis der Plangebietsgrenze

PG0001	2570801.997	5679763.066
PG0002	2570804.894	5679763.177
PG0003	2570839.158	5679769.530
PG0004	2570844.818	5679770.082
PG0005	2570847.632	5679767.293
PG0006	2570846.881	5679765.853
PG0007	2570841.584	5679758.856
PG0008	2570834.661	5679749.007
PG0009	2570824.859	5679735.392
PG0010	2570815.388	5679723.425
PG0011	2570809.526	5679716.709
PG0012	2570800.310	5679708.721
PG0013	2570789.374	5679699.254
PG0014	2570783.106	5679693.006
PG0015	2570777.659	5679688.642
PG0016	2570777.183	5679687.783
PG0017	2570772.846	5679682.785
PG0018	2570759.890	5679670.400
PG0019	2570750.974	5679664.017
PG0020	2570745.158	5679656.689
PG0021	2570741.206	5679652.118
PG0022	2570736.274	5679647.495
PG0023	2570732.973	5679643.452
PG0024	2570728.945	5679637.762
PG0025	2570728.020	5679637.358
PG0026	2570723.874	5679631.416
PG0027	2570688.042	5679624.791
PG0027	2570688.042	5679624.791
PG0028	2570663.077	5679615.480
PG0029	2570657.522	5679613.175
PG0030	2570644.046	5679608.860
PG0031	2570631.104	5679604.487
PG0032	2570622.117	5679602.240
PG0033	2570612.130	5679599.581
PG0034	2570597.947	5679596.626
PG0035	2570584.115	5679594.498
PG0036	2570570.819	5679592.430
PG0037	2570557.636	5679591.779
PG0038	2570545.337	5679589.382
PG0039	2570528.828	5679595.035
PG0040	2570540.108	5679596.577
PG0041	2570539.100	5679611.626