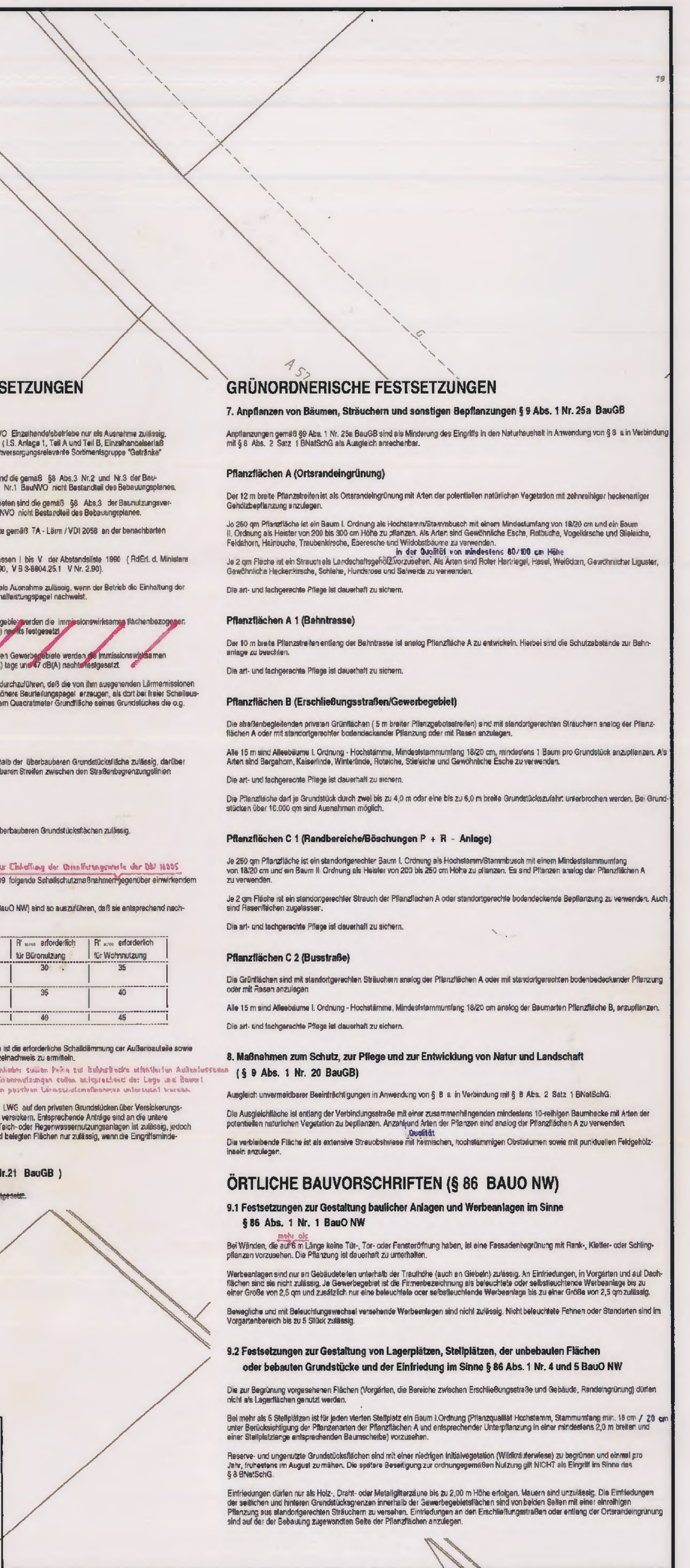




Die Irrtümlichkeit dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet
der gültigen Festsetzungen aufgehoben.

405 BL. 2

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 405
- Allerheiligen, Gewerbegebiet Am Kuckhofer Werres -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 31.08.2000 Es gilt die BauNVO 1990

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn sie keine zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente (i.S. Anlage 1, Teil A und Teil B, Einzelhandelserlaß vom 7.5.1996) zur Deckung des täglichen Bedarfes führen. Die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe "Getränke" ist von dieser Beschränkung ausgenommen.

In dem mit dem Index GE ^{NW} gekennzeichneten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den mit den GE ^{SW} und GE ^{SO} gekennzeichneten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gewerbegebiete werden zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA - Lärm / VDI 2058 an der benachbarten Bebauung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert:

Nicht zulässig sind Betriebs- / Anlagearten der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 1990 (RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990, V B 3-8804.25.1 V Nr. 2.90).

Die Betriebs- / Anlagearten höherer Abstandsklassen sind als Ausnahme zulässig, wenn der Betrieb die Einhaltung der festgelegten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist.

* Für die Gewerbegebiete werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP von 62 db(A) tags und 36 db(A) nachts festgesetzt.

Jeder Betrieb hat dahingehend Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, daß die von ihm ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes höhere Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in den Halbraum entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o.g. Schalleistungspegel IFSP abgestrahlt würden.

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Streifen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen zulässig.

3. Nebenanlagen

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB sind auf der Grundlage der DIN 4109 folgende Schallschutzmaßnahmen * zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gegenüber einwirkendem Verkehrslärm notwendig.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 44 BauO NW) sind so auszuführen, daß sie entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Entfernung; * gemessen vom Rand des Bahngeländes	$R'_{w,res}$ erforderlich für Büronutzung	$R'_{w,res}$ erforderlich für Wohnnutzung
III	> 60m zur Bahntrasse und > 35m zu den Straßen	30	35
IV	35 - 60m zur Bahntrasse, bis 35m zu den Straßen	35	40
V	bis 35m zur Bahntrasse	40	45

Für die direkt in der Nähe der Bahnanlagen vorgesehenen Gebäude ist die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile sowie die möglichen Absorptionsmaßnahmen an diesen Fassaden im Einzelnachweis zu ermitteln.

* Wohnungen für Betriebsinhaber sollten keine zur Bahnstrecke orientierten Außenfassaden aufweisen. Gebäude mit Wohnnutzungen sollen entsprechend der Lage und Bauart auf die Erfordernisse von passiven Lärmschutzmaßnahmen untersucht werden.

5. Regenwasserversickerung

Die Regenwasseranteile der Dachflächen sind im Sinne des § 51a LWG auf den privaten Grundstücken über Versickerungsmulden, Rigolen, Rohrversickerung oder mittels Sickerschächten zu versickern. Entsprechende Anträge sind an die untere Wasserbehörde zu stellen. Eine Kombination der Versickerung mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig, jedoch sind flächige Anlagen zur Versickerung in den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen nur zulässig, wenn die Eingriffsminderungs- bzw. Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

** gestrichen*

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind als Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt in Anwendung von § 8a in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG als Ausgleich anrechenbar.

Pflanzflächen A (Ortsrandeingrünung)

Der 12 m breite Pflanzstreifen ist als Ortsrandeingrünung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation mit zehnstufiger heckenartiger Gehölzbepflanzung anzulegen.

Je 250 qm Pflanzfläche ist ein Baum I. Ordnung als Hochstamm/Stammbusch mit einem Mindestumfang von 18/20 cm und ein Baum II. Ordnung als Heister von 200 bis 300 cm Höhe zu pflanzen. Als Arten sind Gewöhnliche Esche, Rotbuche, Vogelkirsche und Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Eberesche und Wildobstbäume zu verwenden.

Je 2 qm Fläche ist ein Strauch als Landschaftsgehölz * in der Qualität von mindestens 80/100 cm Höhe vorzusehen. Als Arten sind Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Heckenkirsche, Schlehe, Hundsrose und Salweide zu verwenden.

Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Pflanzflächen A 1 (Bahntrasse)

Der 10 m breite Pflanzstreifen entlang der Bahntrasse ist analog Pflanzfläche A zu entwickeln. Hierbei sind die Schutzabstände zur Bahnanlage zu beachten.

Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Pflanzflächen B (Erschließungsstraßen / Gewerbegebiet)

Die straßenbegleitenden privaten Grünflächen (5 m breiter Pflanzgebotstreifen) sind mit standortgerechten Sträuchern analog der Pflanzflächen A oder mit standortgerechter bodendeckender Pflanzung oder mit Rasen anzulegen.

Alle 15 m sind Alleebäume I. Ordnung - Hochstämme, Mindeststammumfang 18/20 cm, mindestens 1 Baum pro Grundstück anzupflanzen. Als Arten sind Bergahorn, Kaiserlinde, Winterlinde, Roteiche, Stieleiche und Gewöhnliche Esche zu verwenden.

Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Die Pflanzfläche darf je Grundstück durch zwei bis zu 4,0 m oder eine bis zu 6,0 m breite Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Bei Grundstücken über 10.000 qm sind Ausnahmen möglich.

Pflanzflächen C 1 (Randbereiche / Böschungen P + R - Anlage)

Je 250 qm Pflanzfläche ist ein standortgerechter Baum I. Ordnung als Hochstamm/Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18/20cm und ein Baum II. Ordnung als Heister von 200 bis 250 cm Höhe zu pflanzen. Es sind Pflanzen analog der Pflanzflächen A zu verwenden.

Je 2 qm Fläche ist ein standortgerechter Strauch der Pflanzflächen A oder standortgerechte bodendeckende Bepflanzung zu verwenden. Auch sind Rasenflächen zugelassen.

Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Pflanzflächen C 2 (Busstraße)

Die Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern analog der Pflanzflächen A oder mit standortgerechten bodenbedeckender Pflanzung oder mit Rasen anzulegen.

Alle 15 m sind Alleebäume I. Ordnung - Hochstämme, Mindeststammumfang 18/20 cm analog der Baumarten Pflanzfläche B, anzupflanzen.

Die art- und fachgerechte Pflege ist dauerhaft zu sichern.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen in Anwendung von § 8a in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG.

Die Ausgleichfläche ist entlang der Verbindungsstraße mit einer zusammenhängenden mindestens 10-reihigen Baumhecke mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen. Anzahl, * Qualität und Arten der Pflanzen sind analog der Pflanzflächen A zu verwenden.

Die verbleibende Fläche ist als extensive Streuobstwiese mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen sowie mit punktuellen Feldgehölzinseln anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BAUO NW)

9.1 Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen im Sinne § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

Bei Wänden, die auf * mehr als 6 m Länge keine Tür-, Tor- oder Fensteröffnung haben, ist eine Fassadenbegrünung mit Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen vorzusehen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Werbeanlagen sind nur an Gebäudeteilen unterhalb der Traufhöhe (auch an Giebeln) zulässig. An Einfriedungen, in Vorgärten und auf Dachflächen sind sie nicht zulässig. Je Gewerbegebiet ist die Firmenbezeichnung als beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlage bis zu einer Größe von 2,5 qm und zusätzlich nur eine beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlage bis zu einer Größe von 2,5 qm zulässig.

Bewegliche und mit Beleuchtungswechsel versehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Nicht beleuchtete Fahnen oder Standarten sind im Vorgartenbereich bis zu 5 Stück zulässig.

9.2 Festsetzungen zur Gestaltung von Lagerplätzen, Stellplätzen, der unbebauten Flächen oder bebauten Grundstücke und der Einfriedung im Sinne § 86 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NW

Die zur Begrünung vorgesehenen Flächen (Vorgärten, die Bereiche zwischen Erschließungsstraße und Gebäude, Randeingrünung) dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Bei mehr als 5 Stellplätzen ist für jeden vierten Stellplatz ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang min. 18 cm / 20 cm unter Berücksichtigung der Pflanzenarten der Pflanzflächen A und entsprechender Unterpflanzung in einer mindestens 2,0 m breiten und einer Stellplatzlänge entsprechenden Baumscheibe) vorzusehen.

Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen und einmal pro Jahr, frühestens im August zu mähen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt NICHT als Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG.

Einfriedungen dürfen nur als Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune bis zu 2,00 m Höhe erfolgen. Mauern sind unzulässig. Die Einfriedungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen innerhalb der Gewerbegebietsflächen sind von beiden Seiten mit einer einreihigen Pflanzung aus standortgerechten Sträuchern zu versehen. Einfriedungen an den Erschließungsstraßen oder entlang der Ortsrandeingrünung sind auf der der Bebauung zugewandten Seite der Pflanzflächen anzulegen.

*** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 20.06.1997 und der Verfügung der Bez. Reg. Düsseldorf vom 16.09.1997 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**