

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr. 19, Rommerskirchen „Gewerbepark“

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**

1.1.1 Von den Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 sind nicht zulässig:

6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

1.1.3 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.4 In dem Mischgebiet (MI 1) sind gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO innerhalb der Baufläche (a) Wohngebäude nicht zulässig.

1.1.5 In dem Mischgebiet (MI 1) sind gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO innerhalb der Baufläche (b) nur Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

1.1.6 In dem Mischgebiet (MI 2) sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoß nicht zulässig.

#### **1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) § 8 BauNVO**

1.2.1 Das Gewerbegebiet (GEe) wird gem. § 1 Abs. 4, Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert.

1.2.2 In den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 sind alle Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI gemäß des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW (Abstandserlaß vom 21.03.1990 / Stand 1.12.1994) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Abweichend von dieser Festsetzung können ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 171 Zimmereien, lfd. Nr. 173 Auslieferungslager für Tiefkühlkost und lfd. Nr. 177 Autobusunternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs, zugelassen werden.

- 1.2.3 In den Gewerbegebieten GEe 1 sind alle Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V gemäß des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW (Abstandserlaß vom 21.03.1990 / Stand 1.12.1994) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Abweichend von dieser Festsetzung können ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse V, lfd. Nr. 147 Betriebshöfe der Müllabfuhr oder Straßendienste und lfd. Nr. 148 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen, zugelassen werden.

- 1.2.4 Von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind in den Gebieten GEe 1 und GEe 2 (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2.5 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO innerhalb der Baufläche (a), die gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- 1.2.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO innerhalb der Baufläche (b) nur Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 sind als Ausnahme zulässig.
- 1.2.7 Vergnügungsstätten sind als Ausnahme gem. § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 in allen GEe-Gebieten nicht zulässig.
- 1.2.8 Im gesamten Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung pro Quadratmeter Grundfläche die im Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W''}$  tagsüber nicht übersteigen.

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtzeit  $L_{W''}$  nachts sind um 15 dB(A) gegenüber den Tageswerten zurückzunehmen.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche darf innerhalb der schraffierten Bereiche bis maximal bis zu 50 % überbaut bzw. vollflächig versiegelt werden.

### **3. Höhe der baulichen Anlagen**

Die max. Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Als Traufhöhe ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach im Sinne von § 6 Abs. 4 BauONW zu verstehen.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die die Baufläche grenzt. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptbaukörpers gerichtet ist.

Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

### **4. Stellplätze**

4.1 Die notwendigen Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen (St) entlang der Erschließungsstraßen zu errichten.

Sie sind so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u.a..

Entlang der hinteren Grenze der Stellplatzzone ist ein Grünstreifen von 1,70 m anzulegen, sofern in diesem Bereich keine Zu- oder Überfahrten vorgesehen sind oder aufgrund der Kurvenradien keine ausreichender Raum zwischen der Stellplatzzone und der vorderen Baugrenze verbleibt.

4.2 Können die notwendigen Stellplätze nicht alle innerhalb der unter Punkt 4.1 festgesetzten Fläche nachgewiesen werden, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5. Nebenanlagen**

5.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.  
Einfriedungen sind nur in Form eines begrünten Zaunes zulässig.

5.2 In den übrigen Bereichen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, bis auf die notwendigen Zugänge und Zufahrten, unzulässig.

## 6. Grünordnerische Festsetzungen

### Zuordnungsfestsetzung

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden (gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG) den Flächen der Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete, die im Bebauungsplan festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“, gem. § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB (Maßnahme PM 1) sowie die festgesetzten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB (Maßnahmen PM 5 und PM 7) zugeordnet.

Ausgenommen von dieser Zuordnung sind die bereits bebauten Grundstücke Venloer Straße 137, 139 und das Grundstück der Tankstelle.

(Die Zuordnung wird gemäß der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8 a BNatSchG durchgeführt)

#### 6.1 **Maßnahme PM 1: Regenrückhalte- und Regenklärbecken (RRB / RKB)**

Die Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken (öffentliche Grünfläche - RRB / RKB, gem. § 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind so anzulegen, daß zwei Tiefenwasserzonen (> 25 qm) von ca. 0,5 m zusätzlicher Tiefe entstehen 20 % der Mittelwasserlinie sind mit Röhrriechen (z.B. Schilfrohr) zu bepflanzen. Zusätzlich sind min. 10 Weiden zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 6.2 **Maßnahme PM 2: Eingrünung des Ortsrandes mit einer 10 m breiten Hecke**

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB) eine 10m breite Hecke anzulegen.

Die Hecke ist gemäß dem Pflanzschema fünfzeilig aufzubauen. Die mittige Heckenzeile muß bei jeder 10 Pflanze einen Baum erhalten, z. B. Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Salweide und Hainbuche. Als Sträucher sind zu verwenden z.B. Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Schlehe und Hartriegel.

Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist vor Wildverbiß zu schützen.

Die Qualität der Pflanzen wird wie folgt beschrieben: Baum: StU (Stammumfang) 16 - 18 cm, Sol. (Solitär) 3 x v., m.B. (3 mal verpflanzt mit Ballen); Strauch 80 - 100 cm, 2 x v.

## Pflanzschema zur 5-zeiligen Hecke

### **6.3 Maßnahme PM 3: Eingrünung des Ortsrandes mit einer 5 m breiten Hecke**

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB) eine 5 m breite Hecke anzulegen.

Die Hecke soll dreizeilig aufgebaut werden.

Die mittige Heckenzeile muß bei jeder 10. Pflanze einen Baum erhalten, Pflanzenauswahl und -qualität siehe Punkt 5.2.

Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist vor Wildverbiß zu schützen.

## Pflanzschema zur 3-zeiligen Hecke

**6.4 Maßnahme PM 4:  
Eingrünung des Ortsrandes mit einer einreihigen Hecke**

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB) eine einreihige Hainbuchenhecke (3 Pflanzen je lfd.m.) mit einem Abstand von 1,0m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze anzulegen. Qualität 140/160, 2 x v., m.B. Die Hecke ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist vor Wildverbiß zu schützen.

**6.5 Maßnahme PM 5:  
Standortgerechte Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche**

Die als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB) festgesetzte öffentliche Grünfläche (Gesamtfläche 2.172 m<sup>2</sup>) ist auf einer Fläche von 522 m<sup>2</sup> (24 % der Gesamtfläche) mit Gehölzen zu bepflanzen. Die restliche Fläche von 1.650 m<sup>2</sup> (66 % der Gesamtfläche) ist zu einer extensiven Grünfläche zu entwickeln.

Im Randbereich sind gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf 500 m<sup>2</sup> der Fläche heckenartige Strukturen zu entwickeln. Im mittigen Bereich sind min. 8 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen.

Zusätzlich sind sowohl 2 Walnüsse als auch mindestens 2 Eßkastanien (getrennt geschlechtlich, daher eine weibliche und männliche Pflanze) sowie 3 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anordnung der Bepflanzung, sowie die Pflanzenauswahl und -qualität ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

**6.6 Maßnahme PM 6:  
Anpflanzen von Einzelbäumen**

Im Straßenraum und innerhalb der Stellplatzzonen sind Einzelbäume (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Bebauungsplan dargestellten Standorte sind im Bereich der Überfahrten und Stellplätze um bis zu 3,0 m verschieblich.

Als Straßenbäume kommen in Betracht, z.B. Bergahorn, Platane, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde und Hainbuche.

Die Qualität der Bäume wird wie folgt beschrieben: Baum: StU 18 - 20 cm, Sol., 3 x verpflanzt, mit Ballen.

## **6.7 Maßnahme PM 7: Externe Ersatzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Umwandlung einer Ackerfläche in eine Waldfläche**

Die Ackerfläche, Gemarkung Hoeningen, Flur 1, Flurstück Nr. 318 ist im Rahmen des Waldvermehrungsprogramms aufzuforsten.

Die Fläche ist auf 4.794 m<sup>2</sup> mit Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind 1000 Eschen (60 -100) und 333 Buchen (80 - 120) in Einzelmischung im Abstand von 1,5 m in den Reihen und 2 m Abstand zwischen den Reihen zu pflanzen. Zusätzlich sind noch 130 Vogelkirschen (80 - 120) und 130 Hainbuchen (60 - 120) nach o.g. Schema jedoch zu drei Gruppen zu pflanzen.

Entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind auf einer Fläche von 1.110 m<sup>2</sup> Sträucher in 3 Reihen, gemäß o.g. Schema, zu pflanzen. Es sind je 80 Hasel, Hartriegel, Schlehe, Pfaffenhütchen (alle 50 - 80) und je 25 Speierlinge (80 - 120) wie auch Hainbuchen (60 - 100) zu verwenden.

In Norden und Osten ist der Strauchpflanzung vorgelagert ein 3 m breiter Krautsaum zu entwickeln.

Die Fläche ist zum Schutz vor Wildverbiß mit einer reh- und kaninchensichere Einzäunung, Höhe 1,5 m, einzufrieden.

### **Hinweise:**

#### **1. Bodendenkmalpflege**

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Landesmuseum Bonn, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege - Tel. (0228) 98340, Endenicher Straße 133, Bonn zu melden sind.

#### **2. Zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

##### **Aufforstung einer Vorratsfläche für Ersatzmaßnahmen**

In der Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113, Am Sandweg ist gemäß der Kulturplanung des Kreises Neuss eine Fläche von 3.193 m<sup>2</sup> aufzuforsten.