

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO sowie Festsetzungen nach § 51 a LWG NW

1.1 Gewerbegebiet - GE

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI (Ifd. Nrn. 1 - 178) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330).

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse VI (Ifd. Nrn. 149 - 178) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.2 Industriegebiet - GI 1

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI 1 gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 148) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI 1 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (Ifd. Nrn. 83 - 148) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.3 Industriegebiet - GI 2

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI 2 gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (Ifd. Nrn. 1 - 82) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI 2 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse IV (Ifd. Nrn. 40 - 79) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.4 Industriegebiet - GI 3

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI 3 gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - III (Ifd. Nrn. 1 - 39) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI 3 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse III (Ifd. Nrn. 23 - 39) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.5 Einzelhandelsbetriebe

weit, Raumordnung und Landwirtschaft MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330) zuletzt geändert durch Rd.Erl. des

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als Gl 2 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse IV (Ifd. Nrn. 40 - 79) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.4 Industriegebiet - Gl 3

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als Gl 3 gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - III (Ifd. Nrn. 1 - 39) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als Gl 3 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse III (Ifd. Nrn. 23 - 39) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.5 Einzelhandelsbetriebe

Gem. § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmen sind in Einzelfällen nur dann zulässig, wenn der Einzelhandelsbetrieb ein im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende Verkaufstätigkeit ausübt.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.6.1 Gestaltungs-/Minderungsmaßnahmen

GÖ - Gestaltung im öffentlichen Bereich

GÖ 1 - Anpflanzung von Straßenbäumen

Pflanzung von 102 Solitärbaumen - Spitzahorn (*Acer platanoides*) als Hochstamm mit Stammumfang (StU) 18-20 cm innerhalb der Parkstreifen entlang der geplanten Erschließungsstraßen. Der Pflanzung wird ein Schema von 3 Bäumen in einem 21 m langen Pflanzstreifen im Wechsel mit einer 21 m langen Parkbucht zugrunde gelegt. Der Pflanzabstand der Bäume in den Pflanzstreifen beträgt 7 m, randlich verbleiben 3,5 m Abstand.

GÖ 2 - Landschaftsrasen

Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) auf Flächen am Rande des bestehenden Wirtschaftsweges.

GP - Gestaltung im privaten Bereich

GP 1 - Pflanzung von Solitärbaumen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 (s. 1.6.2) je angefangene 400 qm überbaute Grundstücksfläche.

GP 2 - Pflanzung von Solitärbaumen in den Parkplatzflächen

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 (s. 1.6.2) je angefangene 4 Parkplätze innerhalb der Baugebiete. Anlage der Pflanzfläche je Baum als offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm.

1.6.2 Kompensationsmaßnahmen

AÖ = Ausgleich im öffentlichen Bereich

AÖ 1 Begrünung der Ausgleichsflächen für den öffentlichen Eingriff

Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) am Rande des Gerinnes bzw. der Mulde zur Entwicklung von wechselfeuchten Gras-/Krautfluren.

Pflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 im Anschluß an die Versickerungs-/Verdunstungsflächen. Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3 - 7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Als integraler Bestandteil der Gehölze werden zum anschließenden Bahngelände 3 m breite Saumzönosen durch Einsaat von Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) entwickelt.

Pflanzung von 15 Solitärbaumen I. und II. Ordnung (8 bzw. 7), StU 18-20 cm bzw. 12-14 cm, der Gehölzliste 1 in den Flächen der vorgenannten Baum- und Strauchpflanzung gemäß der Darstellung der Baumstandorte des Bebauungsplanes.

mindestens 7 verschiedene Gehölze zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Als integraler Bestandteil der Gehölze werden zum anschließenden Bahngelände 3 m breite Saumzonen durch Einsaat von Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) entwickelt.

Pflanzung von 15 Solitärbäumen I. und II. Ordnung (8 bzw. 7), StU 18-20 cm bzw. 12-14 cm, der Gehölzliste 1 in den Flächen der vorgenannten Baum- und Strauchpflanzung gemäß der Darstellung der Baumstandorte des Bebauungsplanes.

AP = Ausgleich im privaten Bereich

AP 1 Begrünung der Grundstücksflächen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 auf mindestens 5% der Grundstücksflächen, verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Sind auf dem Baugrundstück

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, werden diese auf o.g. Festsetzung angerechnet.

AP 2 Begrünung der Ausgleichsflächen am nördlichen bzw. östlichen Plangebietsrand

Anlage eines Erdwalles mit 1,5 m Höhe, 11 m Fußbreite, 5 m Kronenbreite und Böschungsneigungen nicht steiler als 1 : 2. Die Wallanlage erfolgt zentriert auf den streifenförmigen Ausgleichsflächen.

Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) am Rande des Gerinnes bzw. der Mulde zur Entwicklung von wechselfeuchten Gras-/Krautfluren.

Pflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 auf dem Erdwall und den Restflächen außerhalb der 7 m breiten Versickerungs-/Verdunstungsfläche. Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Als integraler Bestandteil der Gehölze werden an den Grenzen der Ausgleichsflächen 3 m breite Saumzonen durch Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) entwickelt.

Pflanzung von 74 Solitärbäumen I. und II. Ordnung (40 bzw. 34), StU 18-20 cm bzw. 12-14 cm, der Gehölzliste 1 in den Flächen der vorgenannten Baum- und Strauchpflanzung gemäß der Darstellung Baumstandorte des Bebauungsplans.

Gehölzliste 1

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 18-20, für Solitärstellung bzw. Heister (Hei), 1xv., Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen;

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen;

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*);

Sträucher: 2xv, H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m;

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Gehölzliste 2

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen;

Apfel/Zierapfel (*Malus* sp.), Baumhasel (*Corylus colurna*), Eberesche (*Sorbus* sp.), Kirsche/Zierkirsche (*Prunus* sp.).

Sträucher: 2xv, H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m;

Felsenbime (*Amelanchier* sp.), Forsythie (*Forsythia* sp.), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hartriegel (*Cornus* sp.), Johannisbeere (*Ribes* sp.), Liguster (*Ligustrum* sp.), Pfeifenstrauch (*Philadelphus* sp.), Rosen (*Rosa* sp.), Schneeball (*Viburnum* sp.), Schneebeere (*Symphoricarpos* sp.), Spierstrauch (*Spiraea arguta*).

Kleinsträucher: 2xv, H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m;

Apfelrose (*Rosa rugosa*), Berberitze (*Berberis* sp.), Fingerstrauch (*Potentilla* sp.), Glanzrose (*Rosa nitida*), Johanniskraut (*Hypericum* sp.), Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Scheinquitte (*Chaenomeles* sp.).

Gehölzliste 3

Bäume I. Ordnung: Hochstamm 3xv., StU 18-20;

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Plata-

Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m; Apfel/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.).

Sträucher, 2xv, H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m; Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebeere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spirea arguta).

Kleinsträucher, 2xv, H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m; Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomeles sp.).

Gehölzliste 3

Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3xv., StU18-20; Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Platane (Platanus acerifolia), Kaiserlinde (Tilia 'Pallida').

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

AP 3 Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 (s. 1.6.2). Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Zulässig sind Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von max. 15 m je Ein- und Ausfahrt.

1.8 Versickerung

Gewerbegebiet - GE

Nur die Niederschlagswässer von Dachflächen sind gem. § 51 a LWG NW innerhalb des Grundstücks mit Mulden-Rigolensystemen über belebte Bodenschichten zur Versickerung zu bringen und mit einem Notüberlauf zum öffentlichen Grabensystem innerhalb der entsprechend § 9 (1) 20 BauGB gekennzeichneten Flächen auszustatten. Die sonstigen Niederschlagswässer der befestigten Flächen sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Industriegebiet - GI

Sämtliche Niederschlagswässer sind dem Mischwasserkanal zuzuführen.

1.9 Höhe baulicher Anlagen im GI 2*

Bauliche Anlagen und Gebäudeteile dürfen eine Höhe von max. 175 m ü. NN nicht überschreiten. Bauliche Anlagen und Gebäudeteile dürfen diese Höhe um 15 m (max. 190 m ü. NN) überschreiten, wenn insgesamt eine Grundfläche von max. 3.000 qm dieser baulichen Anlagen und Gebäudeteile nicht überschritten wird.

2. Hinweise

2.1 Gleisanschluss

Es besteht die Möglichkeit eines privaten Gleisanschlusses.

2.2 Bodendenkmalpflege

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

2.3 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone III c der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich.

2.4 Ausgestaltung der Versickerungsanlagen

Zur technischen Ausgestaltung der Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" (HG.: ATV Abwassertechnische Vereinigung e.V.) hingewiesen.

3. Empfehlungen

3.1 Dachbegrünung

Zur ökologischen Aufwertung größerer Dachflächen, Minderung des Aufheizungseffektes, Rückhaltung des Niederschlagswassers und Förderung des Kleinklimas sollten Flachdächer, soweit möglich, mit Dachbegrünung versehen werden. Der Begrünungsaufbau sollte im wassergesättigten Zustand mindestens 50 kg/qm erreichen. Die Flächen sollten mit Stauden, welche dem jeweiligen Bodensubstrat und der Begrünungstechnik angepaßt sind, begrünt werden.

3.2 Fassadenbegrünung

Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten sowie Förderung geländeklimatisch/lufthygienischer Effekte (Transpiration und Filterfunktion der Pflanzen) sollten an den Fassaden der Gebäude, soweit möglich, Rank- bzw. Kletterpflanzen (vgl. Gehölzliste 4) des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags angepflanzt werden. Die Größe der offenen Pflanzflächen sollte 0,5 qm nicht unterschreiten.