

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8 bis 12, 30, 33, 125 und 172 i.V.m. Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), zeitlich befristet vom 01.05.1993 bis 31.12.1997;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885), insbesondere die §§ 1 bis 23. i.V.m. Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003;
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), insbesondere der § 50, i.V. m. Art. 8 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.12.1976 (BGBl. I S. 3574) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 06.08.1953, i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.08.1990 (BGBl. I, S. 1714);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 419; ber. S.532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432)- SGV. NW. 232, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)
Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GVBl. S. 734), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.1992 (GV NW S. 175);
Straßen- und Wegegesetz des Landes NRW (StrWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.08.1983 (GV. NW. S. 306), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 366, ber. S. 570)
Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (DSchG Denkmalschutzgesetz) vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 366, ber. S. 570)

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§§ 1 - 21a BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung sowie die maximal zulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung, also auch der Ausschluß von Betrieben einzelner Abstandsklassen sind durch entsprechende Eintragung in die im Plan enthaltenen Nutzungsschablonen verbindlich festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird teilweise durch die Festsetzung einer Firsthöhe über der Geländeoberkante (OKG) ersetzt.

1.1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- a) Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete werden die in den Nutzungsschablonen enthaltenen Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt.

Die Abstandsliste zum Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990 - auf die sich die in der Nutzungsschablone enthaltenen Aussagen beziehen - ist als Anlage 1 Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

GE¹ / "Eingeschränktes" Gewerbegebiet bedeutet: es sind nur "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe", d.h. Betriebe, die ein im Mischgebiet zulässiges Emissionsverhalten aufweisen, zulässig. Betriebe, die in den Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990 aufgeführt sind, sowie vergleichbare Emittenten, sind nicht zulässig.

GE² / Ausschl. Kl. I - VI bedeutet: die Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung beträgt größtenteils weniger als 200 m; Betriebe, die in den Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990 aufgeführt sind, sowie vergleichbare Emittenten, sind unzulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII, vergleichbare Emittenten und weniger störende Betriebe und Anlagen sind zulässig.

GE³ / Ausschl. Kl. I - V bedeutet: die Entfernung zur angrenzenden Wohnbebauung beträgt größtenteils weniger als 300 m; Betriebe, die in den Abstandsklassen I - V des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990 aufgeführt sind, sowie vergleichbare Emittenten, sind unzulässig. Betriebe der Abstandsklassen VI und VII sowie vergleichbare Emittenten und weniger störende Betriebe und Anlagen sind zulässig.

Alle Betriebe und Anlagen mit höherem Störgrad sind unzulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Handel sind die in den jeweiligen Flächen eingetragenen maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel als Ergänzung zur Festsetzung der Nutzungsarten verbindlich festgesetzt. Die zulässigen Betriebe müssen diese Anforderung erfüllen.

- b) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)* der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(WB* = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50,51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

- c) Die Dachflächen werden ab einer bestimmten Größe als Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Dachbegrünung) i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen festgesetzt:
 Dachflächen der in Massivbauweise errichteten Gebäude oder Gebäudeteile ab einer Größe von 1.000 m² sind von der Statik her für eine Begrünung vorzusehen und, mit Ausnahme der erforderlichen Dachaufbauten und verglasten Flächen, entsprechend der unter Nr. 3 der Anlage 2 (Pflanzenliste) zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste zu bepflanzen.
 Die Bepflanzung ist langfristig zu erhalten und bei Abgang einzelner Pflanzen entsprechend zu ergänzen.
- d) Die Fassaden werden zugleich als Fläche zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Fassadenbegrünung) i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen festgesetzt:

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.2.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. Abs 6 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind von den künftigen Grundstückseigentümern als Ausgleich für die durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen.

1.2.1.1. Bepflanzung der Baugrundstücke

Die nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen nicht überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch unter Verwendung der in der Pflanzliste (Anlage B. 2 zu den textlichen Festsetzungen) aufgeführten Arten zu gestalten und je 100 m² mit mindestens einem Baum gemäß der in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten zu bepflanzen.

1.2.1.2. Schutzhecken

Auf den im Plan entsprechend festgesetzten Flächen ist jeweils eine dichte Schutzhecke anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

Die zu verwendenden Pflanzen sind aus den unter Nr. 1 der Pflanzliste (Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen) aufgeführten Baum- und Gehölzarten auszuwählen.

Die notwendigen Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzstreifen durchqueren.

1.2.1.3. Hecken entlang der Einfriedungen

Entlang der Einfriedungen zu den Gewerbegebieten wird ein Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen festgesetzt:

Entlang der nicht an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen ist auf einem Streifen von min. 2,0 m Breite eine durchgehende Zierstrauch- oder Schnithecke (Pflanzenauswahl gemäß Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1) anzulegen und langfristig zu erhalten.

1.2.1.4. Stellplatzbegrünung

Die Flächen für private Stellplätze in den Gewerbe-, Wohn- und Mischgebieten werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nach Maßgabe folgender Bestimmungen festgesetzt:

Sie sind je 5 Stellplätze mit einem bodenständigen, standortgerechten Laubbaum in einer der unter Nr. 1 in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführten Arten zu begrünen. Die Baumscheiben sind mit einer Auswahl aus den nachfolgend aufgeführten Pflanzen flächendeckend zu begrünen:

Efeu	(Hedera helix)
Immergrün	(Vinca Minor)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Goldnessel	(Lamium galeobdolon)
Storchschnabel	(Geranium macrorhizum)

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Gewerbegebiet errichteten Gebäude von mehr als 500 m² Grundfläche sind zu mindestens 35 % der geschlossenen Fassadenfläche (ohne Anrechnung der Fenster- und Türöffnungen sowie der verglasten Fassadenflächen) mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Es soll eine Auswahl der unter Nr. 2 der Pflanzliste (Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen) aufgeführten Pflanzenarten verwendet werden.

1.1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 bzw. Abs. 3 allgemein zulässigen Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a BauNVO in Anwendung des § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.3. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Nr. 1 ist eine Kinderbetreuungseinrichtung mit den spezifischen Nebenanlagen (Sport- und Spielflächen) sowie den gemäß § 47 BauO NW und Verwaltungsvorschrift VV BauO NW zu § 47 erforderlichen Stellplätzen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und der Zahl von zwei Vollgeschossen ausreichend definiert.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Nr. 2 ist eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung mit den spezifischen Nebenanlagen und die gemäß § 47 BauO NW und Verwaltungsvorschrift VV BauO NW zu § 47 erforderlichen Stellplätze zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl 0,4 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für die teilweise innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Nr. 1 liegende Schießanlage wird ein Bestandschutz auf der Grundlage des Art. 14 GG in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO gewährt, der auch notwendige Instandsetzungsarbeiten umfaßt.

1.1.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 u. 14 BauNVO)

Die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen, Bedienstete, Kunden und Besucher sind in der gemäß § 47 BauO NW und Verwaltungsvorschrift BauO NW zu § 47 ermittelten Anzahl auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen mit einem Volumen von bis zu 30 m³ im Sinne der §§ 12 bzw. 14 BauNVO sind innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete sowie der Wohngebiete auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.5. Böschungen an öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen von mehr als 1,50 m Höhe (Aufschüttungen und Abgrabungen) werden, sofern sie nicht im Zuständigkeitsbereich des Rheinischen Straßenbauamtes Gummersbach liegen und als Verkehrsfläche ohne nähere Definition ausgewiesen werden, nach § 9 Abs. 2 Nr. 26 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt und sind von den Eigentümern bzw. Anliegern auf dem privaten Grundstück zu dulden und ggf. in die Grundstücksgestaltung miteinzubeziehen.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.2.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. Abs 6 BauGB)

Die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind von den künftigen Grundstückseigentümern als Ausgleich für die durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen.

1.2.1.1. Bepflanzung der Baugrundstücke

Die nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen nicht überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch unter Verwendung der in der Pflanzliste (Anlage B. 2 zu den textlichen Festsetzungen) aufgeführten Arten zu gestalten und je 100 m² mit mindestens einem Baum gemäß der in der Pflanzliste aufgeführten Baumarten zu bepflanzen.

1.2.1.2. Schutzhecken

Auf den im Plan entsprechend festgesetzten Flächen ist jeweils eine dichte Schutzhecke anzupflanzen und langfristig zu erhalten.

Die zu verwendenden Pflanzen sind aus den unter Nr. 1 der Pflanzliste (Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen) aufgeführten Baum- und Gehölzarten auszuwählen.

Die notwendigen Grundstückszufahrten dürfen die Pflanzstreifen durchqueren.

1.2.1.3. Hecken entlang der Einfriedungen

Entlang der Einfriedungen zu den Gewerbegebieten wird ein Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen festgesetzt:

Entlang der nicht an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen ist auf einem Streifen von min. 2,0 m Breite eine durchgehende Zierstrauch- oder Schnithecke (Pflanzenauswahl gemäß Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen unter Nr. 1) anzulegen und langfristig zu erhalten.

1.2.1.4. Stellplatzbegrünung

Die Flächen für private Stellplätze in den Gewerbe-, Wohn- und Mischgebieten werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB nach Maßgabe folgender Bestimmungen festgesetzt:

Sie sind je 5 Stellplätze mit einem bodenständigen, standortgerechten Laubbaum in einer der unter Nr. 1 in der beigelegten Pflanzenliste aufgeführten Arten zu begrünen. Die Baumscheiben sind mit einer Auswahl aus den nachfolgend aufgeführten Pflanzen flächendeckend zu begrünen:

Efeu	(Hedera helix)
Immergrün	(Vinca Minor)
Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Goldnessel	(Lamium galeobdolon)
Storchenschnabel	(Geranium macrorhizum)

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die nachfolgend festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind von der Gemeinde Rösrath bzw. dem von ihr beauftragten Entwicklungsträger als Ausgleich bzw. Ersatz für die durch die Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb eines Jahres nach Beginn des Eingriffs durchzuführen.

1.2.2.1. Fläche Nr. 1

Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die z. Zt. offene Fläche innerhalb des Altarmkomplexes "Im Höhwinkel" einer ungestörten Entwicklung (natürliche Sukzession) zu überlassen. Die Gebäudeteile innerhalb dieser Fläche 1 sind zu entfernen. Der Gehölzbestand ist zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit durch bodenständige Gehölze der in Punkt 1.2.2.7. genannten *kursiv* geschriebenen Arten der Textlichen Festsetzungen zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Das Gewässer des Altarmes ist dauerhaft zu erhalten.

Die übrigen Flächen sind ebenfalls einer ungestörten "Entwicklung" (natürliche Sukzession) zu überlassen.

1.2.2.2. Fläche Nr. 2

Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Gewässer und sein Randstreifen naturnah auszubauen (siehe wasserrechtliche Genehmigungsunterlagen) und mit auentypischen Gehölzen der unter Punkt 1.2.2.7. genannten *kursiv* geschriebenen Arten auf einer Fläche von 60 % (10 % Bäume 1. Ordnung, 10 % Bäume 2. Ordnung, 40 % Sträucher) in Gehölzgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die übrige Fläche des Randstreifens wird als Uferhochstaudenflur entwickelt.

1.2.2.3. Fläche Nr. 3

Innerhalb der durch 3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Gewässer und sein Randstreifen naturnah auszubauen (siehe Plangenehmigung) und mit auentypischen Gehölzen der unter Punkt 1.2.2.7. genannten *kursiv* geschriebenen Arten in Gehölzgruppen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen ist zu beachten.

1.2.2.4. Fläche Nr. 4

Innerhalb der durch 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zu 50 % in gleichmäßiger Verteilung alte Obstbaumsorten der in Punkt 1.2.3.2. genannten Arten der textlichen Festsetzungen zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Das Gewässer wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (siehe wasserrechtliche Genehmigungsunterlagen) naturnah ausgebaut. Es sind die unter Punkt 1.2.2.2. genannten Gehölze zu verwenden. Die übrige Fläche ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.2.2.5. Fläche Nr. 5

Innerhalb der durch 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die gesamte Fläche mit bodenständigen Gehölzen der unter Punkt 1.2.2.7. genannten Arten so zu bepflanzen, daß vom nördlichen Rand aus nach Süden ein gleichmäßiger stufiger Aufbau (zunehmende Höhe der Gehölze nach Süden) mit 60 % Strauchanteil entsteht. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Verrohrte Grabenbereiche sind freizulegen (naturnaher Ausbau) und in die o.g. Bepflanzung zu integrieren. (Die entsprechende wasserrechtliche Plangenehmigung wurde beantragt.)

1.2.2.6. Fläche Nr. 6

Innerhalb der durch 6 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entlang der Grenzlinie zur Bebauung und im südlichen Endbereich eine 5-8 m breite, dichte Strauch- und Baumanpflanzung aus folgenden Arten und Qualitäten im Verhältnis 70 : 30 mit den o.g. Pflanzabständen (jede Strauchart auf einer Mindestlänge der Pflanzung von 5 m) und in gleichmäßiger Verteilung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume: (Heister, 100-125 cm, 1-2 x verpflanzt, ohne Ballen)

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia

Sträucher: (Jungpflanzen, Forstware)

- Crataegus monogyna
- Hippophae rhamnoides
- Prunus spinosa
- Rosa canina

1.2.2.7. Fläche Nr. 7

Innerhalb der durch 7 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist parallel zum Bebauungsgebiet eine unregelmäßige, im Durchschnitt 8 m breite (Mindestbreite jedoch 2 m), mehrschichtige Gehölzanpflanzung, die aus drei Einzelementen (Hecke) besteht, aus bodenständigen Bäumen (10 % 1. Ordnung, 20 % 2. Ordnung) und Sträuchern (70 %) der nachfolgenden Arten so anzupflanzen, daß sich im Nordwesten ein im Durchschnitt 3 m breiter (Mindestbreite jedoch 1,5 m), artenreicher Wildkrautsaum anschließt. Die Mindestlänge einer jeden Hecke und ihrer begleitenden Säume beträgt 50 m. Bäume 1. Ordnung können lediglich in dem Bereich außerhalb der Schutzzone der Hochspannungsfreileitungen gepflanzt werden. Bäume 2. Ordnung dürfen innerhalb der Schutzzone eine Wuchshöhe von 12 m nicht überschreiten. Die Flächen zwischen den 3 Hecken und alle übrigen Flächen sollen ebenfalls als Wildkrautsaum entwickelt werden.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten sind in den entsprechenden Qualitäten in einem Abstand von 1 m x 1 m in gleichmäßiger Verteilung (bei Strauchpflanzung ist darauf zu achten, daß auf 2 qm mindestens 6 Pflanzen der selben Art zu pflanzen sind) zu pflanzen.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bäume 1. Ordnung (über 20 m): Heister, 100-150 cm, 1-2 x verpflanzt, ohne Ballen

- *Acer pseudoplatanus*
- *Acer platanoides*
- *Fraxinus excelsior*
- *Quercus robur*
- *Tilia cordata*
- *Tilia platyphyllos*

Bäume 2. Ordnung (bis max. 20 m): Heister, 100-150 cm, 1-2 x verpflanzt, ohne Ballen

- *Acer campestre* (5 m - max. 15 m Endhöhe)
- *Carpinus betulus* (10-20 m Endhöhe)
- *Prunus avium* (15-20 m Endhöhe)
- *Sorbus aucuparia* (6-12 m Endhöhe)

Sträucher: Jungpflanzen (Forstware)

- *Corylus avellana*
- *Crataegus monogyna*
- *Lonicera xylosteum*
- *Salix alba*
- *Salix aurita*
- *Salix caprea*
- *Cornus sanguinea*
- *Euonymus europaea*
- *Rhamnus frangula*
- *Viburnum lantana*
- *Viburnum opulus*
- *Rosa canina*
- *Prunus spinosa*
- *Prunus padus*
- *Hippophae rhamnoides*

1.2.2.8. Fläche Nr. 8

Innerhalb der durch 8 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Initialbegrünung in gleichmäßiger Verteilung auf der gesamten Fläche 5 jeweils 100 m² umfassende Gehölzgruppen aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern der in Punkt 1.2.2.7. genannten *kursiv* geschriebenen Arten und Qualitäten der Textlichen Festsetzungen unter Beachtung der Aufwuchsbeschränkung der Hochspannungsfreileitung zu pflanzen (siehe Punkt 1.2.2.7.). Der Strauchanteil der Pflanzung muß mindestens 70 % betragen. Die Blickachse vom Brückenbauwerk nordostwärts in die Aue muß von Pflanzungen freigehalten werden.

Nicht zu bepflanzende Flächen sind als feuchte, artenreiche Grünlandbrache zu entwickeln.

1.2.2.9. Fläche Nr. 9

Innerhalb der durch 9 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine artenreiche Grünlandbrache zu entwickeln und dauerhaft zu erhal-

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/1 "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ten. Gleichmäßig über die Fläche verteilt und außerhalb der Schutzabstände der Hochspannungsfreileitung sind 5 bodenständige Solitäräume der Baumarten 1. Ordnung der folgenden Arten und Qualitäten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang des Sülzufers (ab Höhe des Mittleren Wasserstandes) sind in einem 15 m breiten Saum die vorhandenen Gehölze entlang des Sülzufers zu erhalten und bei Abgängigkeit durch folgende Arten und Qualitäten zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume 1. Ordnung: Heister, 100-150 cm, 1-2 x verpflanzt, ohne Ballen

- *Acer pseudoplatanus*
- *Fraxinus excelsior*
- *Quercus robur*

Gehölze entlang der Sülz: Pflanzung bei schmalblättrigen Strauchweiden mit Stechhölzern oder mit Setzstangen unter Verwendung heimischen Materials

- *Salix alba*
- *Salix aurita*
- *Salix caprea*
- *Salix fragilis*
- *Salix purpurea*
- *Salix triandra*
- *Salix viminalis*
- *Salix x rubens*

Die in diesem 15 m breiten Saum nicht mit Gehölzen bestandenen Bereiche werden als Uferhochstaudenbereiche entwickelt.

1.2.2.10. Fläche Nr. 10

Im Kernbereich des Schutzgebietes (ehemaliger Hundeübungsplatz) ist eine Abgrabung des Ober- und Unterbodens bis 0,50 m über der Höhe des mittleren Grundwasserstandes auszuführen. Der abgegrabene Boden ist zu beseitigen. Die vorhandenen, nicht bodenständigen Gehölze sind zu entfernen. Die Abgrabungsfläche wird einer ungestörten Entwicklung (natürliche Sukzession) überlassen.

Ergänzend sind im nördlichen und westlichen Randbereich des Gebietes die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze der 1. Ordnung der in Punkt 1.2.2.7. genannten Arten zu ersetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Uferbereiche sollen zum Lückenschluß mit den unter Punkt 1.2.2.9. aufgeführten Gehölzen ergänzt werden. Die übrige Fläche wird einer ungestörten Entwicklung (natürliche Sukzession) überlassen. Das Gewässer des Altarmes ist zu erhalten.

1.2.2.11. Fläche Nr. 11

Die Fläche Nr. 11 ist mit bodenständigen Gehölzen (70 % Sträucher) der nachfolgend genannten Arten entsprechend der Mittelwasserlinie entsprechend dem Aufbau eines Waldmantels im Bestand ggf. zu ergänzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gehölze für den Mittelwasserbereich (Weichholzzone):

Bäume:

Rot-/Schwarzerle (Alnus glutinosa)	(Heister, 100-150 cm, 1 x v. o. Ballen)
Bruchweide (Salix fragilis)	(Sträucher, 100-150 cm, 1 x v. o. Ballen)
Silberweide (Salix alba)	(Heister, 100-150 cm, 1 x v. o. Ballen)

Sträucher: Jungpflanzen (Forstware) oder Steckhölzer

Purpurweide (Salix purpurea)
Korbweide (Salix viminalis)

Gehölze für die Flächen oberhalb des Mittelwasserbereichs (Hartholzzone):

Bäume 1. Ordnung: Heister, 100-150 cm, 1-2 x verpflanzt, ohne Ballen

Stieleiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)

Bäume 2. Ordnung: Heister, 100-125 cm, 1 x verpflanzt, ohne Ballen

Traubenkirsche (Prunus padus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)

Sträucher: Jungpflanzen (Forstware)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hasel (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Bluthartriegel (Cornus sanguinea)

1.2.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

1.2.3.1. Fläche Nr. 1

Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf den gehölzfreien Flächen Gehölzgruppen aus bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenliste unter Punkt 1.2.2.7. zu verwenden. Die Gehölzgruppen sind bevorzugt entlang der Wegführung und am Rand anzupflanzen, nicht bepflanzte Flächen sind als artenreiche extensive Grünlandfläche zu entwickeln. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb dieser Fläche ist das zu verlegende Gewässer (siehe wasserrechtliche Genehmigungsunterlagen) und sein Randstreifen naturnah auszubauen und mit autotypischen Gehölzen zu bepflanzen. Die "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen" ist zu beachten.

1.2.3.2. Fläche Nr. 2

Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein naturnaher Graben als Ersatz für ein wegfallendes Teilstück anzulegen. Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf der Basis der wasserrechtlichen Plangenehmigung und ist in ihren Einzelheiten dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen" ist zu beachten.

Auf der Fläche sind in gleichmäßiger Verteilung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf einer Fläche von 50 % alte Obstbaumsorten der unten genannten Arten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und anzurechnen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche dauerhaft zu erhalten.

Alte Obstbaumsorten:

Apfelsorten:

Ansbacher Roter	Kaiser Wilhelm
Baummanns Renette	Oberdiecks Renette
Brettacher	Rheinischer Krummstiel
Edelborsdorfer	Rheinischer Bohnapfel
Geflammtter Kardinal	Prinzenapfel
Graue Renette	Purpurroter Cusinot
Hauxapfel	Riesenboiken
Jakob Lebel	Winterrambour

Birnensorten:

Augustusbirne	Gellerts Butterbirne
Baronsbirne	Köstliche aus Charneux
Blumenbachs Butterbirne	Phillipsbirne
Bosc's Flaschenbirnen	Rheinische Birne (Apfelbirne)
Esperens Herrenbirne	Schweizer Wasserbirne
Frühe aus Trevoux	

Süßkirschen:

Büttner Rote Knorpel	Frühe Rote Meckenheimer
Schneiders Späte Knorpel	

Die Entwicklung und die Pflege der im Rahmen der textlichen festsetzungen herzustellenden Flächen bzw. Anpflanzungen sind im GOP geregelt.

Alle in den nach § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB festgesetzten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und nach DIN 18920 zu schützen.

1.2.3.3. Fläche Nr. 3

Innerhalb der durch 3 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in gleichmäßiger Verteilung alte Obstbaumarten der unter Punkt 1.2.3.2. der textlichen

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen genannten Arten auf einer Fläche von 30 % zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und anzurechnen. Die übrige Fläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das zu verlagernde Gewässer (siehe wasserrechtliche Genehmigungsunterlagen) ist mit seinem Randbereich naturnah zu gestalten. Dabei ist die "Richtlinie für naturnahen Ausbau und Unterhaltung der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen" zu beachten.

1.2.3.4. Fläche Nr. 4

Innerhalb der durch 4 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. Abs. 6 BauGB) ist auf der Böschungskrone des Regenrückhaltebeckens eine Schutzhecke aus den unter Punkt 1.2.2.6. genannten Sträuchern anzupflanzen. Die Pflanzdichte auf der Böschungskrone beträgt 1 Strauch / 4 m².

1.2.4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern in Kombination mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. b) und Abs. 6 BauGB)

1.2.4.1. Fläche Nr. 1

In der entsprechend festgesetzten Fläche ist der vorhandene Teich mit seiner Randbepflanzung langfristig zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze und Bäume sind mit den unter Nr. 1 der Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten Arten zu ersetzen. Die Randbepflanzung soll in westlicher Richtung bis an den Rand der Straßenverkehrsfläche ausgedehnt werden. Für die Neupflanzung sind ebenfalls die unter Nr. 1 der Anlage 2 zu den textlichen Festsetzungen aufgeführten Arten zu verwenden.

1.2.4.2. Fläche Nr. 2

Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Kombination mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist im nördlichen Teil eine zusammenhängende Gehölzgruppe (10 % Bäume 1. Ordnung, 20 % Bäume 2. Ordnung, 70 % Sträucher) von mindestens 450 m² mit bodenständigen Gehölzen der unter Punkt 1.2.2.7. genannten Arten der textlichen Festsetzungen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche ist einer ungestörten Entwicklung (natürliche Sukzession) zu erhalten.

Zusätzlich ist eine dichte 5 m breite mehrschichtige Gehölzanpflanzung aus bodenständigen Bäumen (20 % 1. Ordnung, 20 % 2. Ordnung) und Sträuchern (70 %) der in Punkt 1.2.2.7. genannten Arten so anzupflanzen, daß sich im Westen ein 5 m breiter und im Osten ein 2 m breiter, artenreicher Wildkrautsaum anschließt. Die Mindestlänge der Hecke und ihrer begleitenden Säume beträgt 200 m. Die übrige Fläche wird einer ungestörten Entwicklung (natürliche Sukzession) überlassen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze der in Punkt 1.2.2.7. genannten Arten der textlichen Festsetzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 PlanZV 90)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke ist eine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige sichtversperrende Nutzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Erschließungsfläche nicht zulässig.

GEMEINDE RÖSRATH
BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARRENBROICH - NORD"
Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die nachfolgende Numerierung entspricht der Kennzeichnung im Plan.

- (1), (2) und (3) Die Geh- und Leitungsrechte Nr. 1, 2 und 3 werden als Fuß- und Radwegverbindung zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- (4), (5), (6), und (7) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr. 4, 5, 6 und 7 werden als Erschließungswege innerhalb der Wohngebiete zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- (8) und (9) Zur Sicherung der Trassenführung des Abwassertransportsammlers und seiner Zugänglichkeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nr. 8 und 9 zugunsten der Träger der Abwasserbeseitigung festgesetzt.
- (10) Die Zugänglichkeit eines tragenden Mastes der 110/380 kV-Hochspannungsleitung wird durch ein 3,0 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Träger der Hochspannungsleitung festgesetzt.
- (11) Die Zugänglichkeit eines tragenden Mastes der 110/380 kV-Hochspannungsleitung wird durch ein 3,0 m breites Gehrecht zugunsten der Träger der Hochspannungsleitung festgesetzt.
- (12) Die Erschließung im nördlich des Pannhofes gelegenen Wohngebiet wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger gesichert.

Abweichungen von der festgelegten Trasse der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis zu 5,0 m nach beiden Seiten sowie Veränderungen ihrer Breite von bis zu 2,0 m sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Anpassung an die zulässigen baulichen Anlagen dienen.

1.5. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen auf der Basis eines Lärmgutachten in Form einer flächenhaften Zuordnung von Schallschutzklassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die in dem der Anlage B. 5 beigefügten Plan räumlich definierten Schallschutzklassen 1-3 entsprechend der Abgrenzung im Plan festgesetzt.

Bei der Realisierung von Bauvorhaben in den betreffenden Gebieten sind die der jeweiligen Schallschutzklasse zugeordneten passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß VDI-Richtlinie 2719 nachzuweisen. (Schallschutzfenster mit Nebeneinrichtung in Anlage B. 5)

Die Anlage B. 5 ist integraler Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

GEMEINDE RÖSRATH
 BEBAUUNGSPLAN NR. 25/I "GEWERBEPARK SCHARREN
 Entwurf gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 BauGB
 TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN, DIE NACHRICHTLICH IN DEN BEBAUUNGSPLAN ÜBERNOMMEN WERDEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1. Schutzzone der Hochspannungsleitung

Im Leitungsschutzstreifen der 380 kV-Hochspannungsleitung ist zwischen den Masten 7 - 10 eine Bebauung bis max. 10 m Firsthöhe und eine Bepflanzung nur bis zu einer Endwuchshöhe von 12,00 m zulässig.

3. FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 4 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 ABS. 1 BAUO NW

3.1. Dachform

In den Gebieten ohne Festsetzung der Dachform ist bei der Realisierung von Satteldächern eine Neigung von maximal 45° zulässig.

3.2. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Gewerbegrundstücke allgemein zulässig sind Maschendraht- und Holzzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 2,0 m.

3.3. Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal 25 % der Fassade an der betreffenden Gebäudeseite einnehmen.
- b) Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, dürfen eine Höhe von 2,0 m über der mittleren Geländehöhe des Aufstellungsortes nicht überschreiten.
- c) Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (z.B. Anlagen mit Phasenschaltung oder laufendem Licht) sind unzulässig.
- d) Werbeanlagen auf Dachflächen haben sich im Hinblick auf Größe und Gestaltung in die Proportionen des betreffenden Gebäudes einzuordnen.

Anlagen zu den textlichen Festsetzungen:

- B. 1: Abstandserlaß NRW 1990 mit Abstandsliste
- B. 2: Pflanzliste
- B. 3: Übersichtsplan zur Zonierung der Schallschutzklassen und Auszug aus der VDI-Richtlinie 2719 (Sachverständigenbüro Uppenkamp und Partner, Ahaus)
- B. 4: Fahrbahnaufteilung, Achsvermaßung und Festlegung der Koordinaten nach Gauss-Krüger (Kocks Consult, Bonn)