TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung der Gewerbegebiete und Sondergebiet Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet GE 1, GE 2 und GE 3

Im den mit GE 1, GE 2 und GE 3 festgesetzten Bereich sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 1989 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 – 8804.25.1 (VNr. 1/98) – v. 02.04.1998 *Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den immissionsschutz bedeutsame Abstände* (Abstandserlass) (SMBl.NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

1.1.2 Gewerbegebiet GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7

Im den mit GE 4, GE 5, GE 6 und GE 7 festgesetzten Bereich sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste 1989 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 – 8804.25.1 (VNr. 1/98) – v. 02.04.1998 *Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den immissionsschutz bedeutsame Abstände* (Abstandserlass) (SMBl.NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

1.1.3 Sondergebiet SO 1 und SO 2

Im den mit SO 1 festgesetzten Bereich sind Sondernutzungen sowie Gewerbebetriebe mit einem Abstandserfordernis zum Wohngebiet von maximal 200 m (Abstandsklasse VI) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig.

Ausnahmen:

In den Gewerbegebieten und Sondergebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstnächsten Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen sowie die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachweislich nicht überschreiten.

1.2 Schallemissionen

In der jeweiligen Teilfläche TF sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} pro m² nicht überschreiten.

Teilfläche	Zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L_{EK} = dB(A)/m²	
	tags	nachts
TF 1 (GE 1)	63	51
TF 2 (GE 2)	60	48
TF 3 (GE 3)	65	53
TF 4 (GE 4)	69	57
TF 5 (GE 5)	66	54
TF 6 (GE 6)	61	49
TF 7 (GE 7)	64	52
TF 8 (SO1)	63	51
TF 9 (SO2)	61	49

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel Le der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlagen-Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent Lek nicht überschreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Das Immissionskontingent errechnet sich wie folgt:

$$L_{EK} = L_{IK} + 10 \lg \frac{F}{F_0} - 10 \lg \frac{F}{S_0} - 11$$

mit

L_{EK} = Emissionskontingent je m² in dB(A)
F = Fläche des Anlagen-Betriebsgrundstückes in m²
S = Entfernung von Anlagen-Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m
F_0, S_0 = 1 m²

1.3 Ausschluss von Nutzungen in den Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 5 i.V. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3.1 In den mit GE festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.2 In den mit GE festgesetzten Bereichen sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 Zentrenrelevanter Einzelhandel

In den mit GE festgesetzten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachstehenden Warengruppen zugeordnet ist nicht zulässig.

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
3. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Bürorganisation
4. Kunst/Antiquitäten
5. Baby-/Kinderartikel
6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
7. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
8. Foto/Optik
9. Einrichtungsbedarfe (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
10. Uhren/Schmuck
11. Uhren/Schmuck
12. Spielwaren/Sportartikel
13. Blumen
14. Campingartikel
15. Fahrräder und Zubehör, Mofas
16. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Ausnahmen:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher von untergeordneter Art, dass die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist.

1.4 Sondergebiet SO

Das festgesetzte Sondergebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO. Die Verkaufsfläche (VK) ist als Höchstgrenze festgesetzt. In ihr ist nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel zulässig. Innerhalb der so festgesetzten Verkaufsfläche sind die folgenden Rachmäße mit ihren zugehörigen Kernsortimenten einschließlich der zugeordneten Randsortimente und jeweiligen Verkaufsflächen zulässig:

1.4.1 Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 5.000 m². Innerhalb dieser Verkaufsfläche ist ein Randsortiment zulässig, das nur solche Waren aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen umfassen darf, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

Das **Kernsortiment** (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Gartenbedarf (z.B. Gartenmöbel, Grillgeräte, Gartenwerkzeuge, Vogelfutterhäuser, Vogeltränken, Balkonkästen, Freilandsauna, Gartenzwerge, Blumentöpfe und Stauen aus Keramik und Steingut einschl. Grille, Grillkamine und Gartenmöbel, Balkon-, Terrassen- und Artikel zur Gartengestaltung (z.B. Holz, Pallisaden, Beeteinfassungen, Garten-Gewächshäuser, Wintergärten, Balkon- und Holzhäuser, Steine / Pflaster, Wegeplatten, Zäune, Leuchten für Außenanlagen einschl. aller Artikel für den Teichbau wie z.B. Teichpumpen, und Filter, Wasserschnäcke/Springbrunnen für Teiche und Zubehör für Gartenteiche)
- Gartenpflege aller Art (Bodenbearbeitungsgeräte und verwandte Geräte, Rasper und Zubehör/Sprühsysteme/ Schläuche/u.a., Steile, Schneidegeräte für den Garten einschl. Rasenmäher, Häcksler, Kompostier, elektr. Gartenmaschinen, Regentonnen, sowie sonstige Bedarfsartikel für Garten-, Land- und Forstwirtschaft)
- Technisches Schwimmbadzubehör und Pflegemittel
- Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
- Blumen, Pflanzen, Pflanzenteile, Rinde, Torfgarten und Pflanzen
- Blumen und Pflanzen, Zierpflanzen, Zierbäume, Freilandstauden, Wasserpflanzen, Topf- und Beetpflanzen einschl. Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- und andere Baumschulpflanzen, Hydrokultur, Christbäume mit Ballen oder geschlagen
- Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat, anderes Saatgut zur Aussaat
- Düngemittel

Als **Randsortiment** sind folgende Waren auf einer jeweils beschränkten VK zulässig:

- Haushaltsartikel/Porzellan/Keramik, Geschenk- und Bastelartikel, Christbaumschmuck, gem. Blumen und andere Pflanzenteile für Binde- und Zierzwecke, fertige Blumenbinderei-Erzeugnisse sowie sonstiger Blumenbinderei- und Gärtnerbedarf, Artikel zur Saftbereitung für Pressen, Mixer und Kellern ohne Elektroakkus und Haushaltsgeräte auf einer VK von max. 300 m²
- Schreibtisch und –grün (frisch), zoologischer Bedarf, lebende Kleintiere auf einer VK von max. 300 m²
- Wachse (Pflanzen-, Garten-, Tierbüsche u.a.) auf einer VK von max. 300 m²

Die insgesamt zulässige VK des Randsortiments darf jedoch 750 m² nicht überschreiten.

1.4.2 Bürofachmarkt mit einer VK von max. 1.200 m², Innerhalb dieser Verkaufsfläche ist ein Randsortiment zulässig, das nur solche Waren aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen umfassen darf, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

Das **Kernsortiment** (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Bürobedarf
- EDV-Hardware/Monitore, Technik/EDV-Zubehör
- Großvolumige Papier-, Büro-, Schreibwaren- und Verpackungsmaterialien

Als **Randsortiment** sind folgende Waren auf einer jeweils beschränkten VK zulässig:

- Kleinteilige Papier-, Büro- und Schreibwaren auf einer VK von max. 200 m²
- Elektrowaren/Leuchten auf einer VK von max. 200 m²

Die insgesamt zulässige VK des Randsortiments darf jedoch 400 m² nicht überschreiten.

1.4.3 Fachmarkt für Autoteile/-zubehör mit einer VK von max. 1.200 m², Innerhalb dieser VK ist kein Randsortiment zulässig.

Das **Gewerbegebiet** (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Autoteile
- Reifen/Felgen
- Batterien, Verschleißteile
- Öle
- Werkzeuge/Pannenhilfe
- Autozubehör

1.4.4 Teppich- und Tapetenfachmarkt mit einer VK von max. 1.200 m², Innerhalb dieser VK ist kein Randsortiment zulässig.

Das **Kernsortiment** (nicht zentrenrelevant) setzt sich aus folgenden Waren zusammen:

- Tapeten
- Bodenbeläge (Teppich/Rollen/Laminat, Parkett)
- Farben, Lacke

1.4.5 Darüber hinaus sind in dem festgesetzten Sondergebiet gewerbliche Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1,2 u. 4 BauNVO zulässig, Gewerbliche Nutzungen in Form des sonstigen – auch großflächigen – Einzelhandels und Handels mit Verkauf an letzte Verbraucher jedoch nur soweit, als diese den nachfolgend beschriebenen Sortimenten entsprechen:

Sanitärartikel (incl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen)
Möbel, Küchen
Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Kraftfahrzeughandel
Boote und Zubehör
Sauna- / Schwimmbadanlagen
Campingwagen / -anhänger und Zelte
Videoverleih, CD-Verleih

Die v.g. Sortimente dürfen im Einzelfall eine Verkaufsfläche von max. 2.000 m² einschließlich dem jeweils zugeordneten Randsortiment nicht überschreiten. Innerhalb dieser Verkaufsfläche ist ein Randsortiment zulässig, das nur solche Waren aus zentrenrelevanten Sortimentsbereichen umfassen darf, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind und max. bis zu 10 % der Verkaufsfläche beträgt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

2.2 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. §6 16 und 18 BauNVO

Die untere Bezugsebene zur Ermittlung der Wand-, Attika- und Firsthöhen wird durch die dem Gebäude am nächsten liegende Ausbauhöhe einer öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstücksrand bestimmt.

Im im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Hohen baulicher Anlagen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante des höchsten Bauteiles der baulichen Anlage.

In den mit GE und SO festgesetzten Gebieten sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu maximal 12,0 Meter zulässig.

In den als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Bereichen der mit SO festgesetzten Gebieten sind Nebenanlagen mit einer Höhe bis zu maximal 4,0 Meter zulässig.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baulinien gem. § 23 BauNVO

Im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Werkgebäudes Cremer & Breuer wird die nördliche Fassade mit einer Bauline festgesetzt.

3.2 Baugrenzen gem. § 23 BauNVO

In den Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen festgesetzt.

4. NEBENANLAGEN

4.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Versorgungseinrichtungen

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen, zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 30% der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen: Rasenpflaster o. ä. Dieses ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

7. FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Bis zu 30% dieser Fläche können als Rasen angelegt werden. Die Grünflächen sind 30 % standortgerechte Gehölze gem. Pflanzenliste Nr. 3 zu verwenden. Einfassung der Nachbargrunzen sind jeweils 3 m breite Pflanzstreifen anzulegen und gem. Pflanzenliste Nr. 1 zu bepflanzen.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Straßenraums sind mit der Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen und der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zu bepflanzen.. Bei Zäunen und Mauern sind auf der dem Straßenraum zugewandten Seite geschlossene Heckenbepflanzungen mit Gehölzen der Pflanzenliste 1 + 4 vorzunehmen.

7.3 Je angefangenen privatem 3. Stellplatz bei Längsaufstellung, 4. Stellplatz bei Senkrecht-oder Schrägaufstellung, 8. Stellplatz bei Doppelreihen ist mit Ausnahme des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ein großwüchsiger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18/20 cm gem. Pflanzenliste fachgerecht zu pflanzen. Die Standkräume der Bäume sind nach DIN 18916 anzulegen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen. Die Unterpflanzung der Baumscheiben erfolgt unter Verwendung der Arten der Liste 3.

7.4 Bei Stellplätzen im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind 20% der Fläche mit Bodendeckern und Sträuchern zu bepflanzen.

7.5 Je 1000 m² Grundstücksfläche ist unter Anrechnung der Baumpflanzungen aus Nr. 6.3 ein Laubbaum mit einem Mindestumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen.

7.6 Die Flächen mit Pflanzgebot auf der Gemeinbedarfsfläche und am Clarenberweg sind mit Sträuchern gem. Liste Nr. 1 zu bepflanzen. Der Gehölzaufbau hat stufig zu erfolgen. Ausgenommen sind Schutzstreifen von unterirdischen Versorgungsleitungen.

7.7 Die Flächen mit den Pflanzgebot entlang der B 264 sind mit Bäumen und Sträuchern gem. Liste 1 zu bepflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Der Gehölzaufbau hat stufig zu erfolgen. Ausgenommen sind Schutzstreifen von unterirdischen Versorgungsleitungen.

7.8 An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum gemäß Liste 2 zu pflanzen.. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung. Die Standorte können den funktionellen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt. Die Standkräume der Bäume sind nach DIN 18916 anzulegen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen. Die Baumscheiben sind mit Gehölzen der Pflanzenliste Nr. 3 zu begrünen.

7.9 Die festgesetzten Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.

8. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Sowie erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

ARTENLISTEN

Nr. 1: Standortgerechte bodenständige Laubgehölze	
Baumarten	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Straucharten	
Cornus mas	Gewöhnlicher Hartriegel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

*Pflanzmaßnahmen:
Laubbäume: Hochstamm, 3 x v., o. B., 125-150 cm, Pflanzabstand 1x1m
Sträucher: 2 x v., 0 B., 60-100 cm, Pflanzabstand 1x1m

Nr. 2: Bäume Straßenverkehrsfläche und Stellplätze	
Straßenverkehrsfläche, Stellplätze	
Carpinus betulus „Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie"	Esche
Acer platanoides „Emerald"	Spitzahorn
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie"	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata „Rancho"	Winterlinde
Tilia vulgaris „Pallida"	Kaiserlinde
Pflanzengröße mind.: Hochstamm, 4 xv., Mindeststammumfang: 18-20 cm, Mindeststammhöhe: 2,20 m	
Peripheralse D	
Carpinus betulus „Monumentalis"	Säulen-Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer platanoides „Globosum"	Kugelahorn
Pflanzengröße mind.: Hochstamm, 4 xv., Mindeststammumfang: 18-20 cm	
Pflanzgebiet Gemeinbedarfsfläche	
Quercus robur „Fastigiata"	Säulen-Eiche
Pflanzengröße mind.: Sst. xv., m. Db., 300-350	

Nr. 3: Niedrige Straucharten	
Berberis thunbergii „Atropurpurea Nana"	Blut-Berberitze
Euonymus alatus „Compacta"	Zwergflügelspindelstrauch
Euonymus fortunei in Sorten	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Lonicera nitida „Elegant"	Heckenkirsche
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Spiraea thunbergi	Frühlingsspiere
Rosa spec. (Bodendecker)	Bodendecker-Rosen

Nr. 4: Hecken	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

9. FLÄCHEN DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Weite Teilbereiche des Geltungsbereiches Bebauungsplan 72 f. Cremer & Breuer sind als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

10. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unterhalb der bestehenden Hochspannungsleitung der RWE Power AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
Die hier zulässigen Stellplatzanlagen, Nebenanlagen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 4.0 m nicht überschreiten.

10.2 Im nordöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden vorhandene Abwasserleitungen der Stadt Frechen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

10.3 Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine vorhandene Abwasserleitungen der Stadt Frechen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer mit einem Dachneigung von maximal 15° zulässig.

1.2 Fassaden

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, sind mit einem Anteil von mindestens 25 % der Fassadenfläche als schwarzfarbene, braunfarbene oder rotfarbene Ziegelfassaden auszuführen.

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, dürfen einen sichtbaren Materialanteil als Metallfläche (keine Trapezbleche), Holzfassaden und aus Dachdeckungsmaterialien von 10 % nicht überschreiten.

Hinweis:

Es wird empfohlen, als Fassadenoberfläche helle Putzfassaden in Kombination mit Ziegel einzusetzen.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

Garagenvorflächen und Stellplatzflächen sind zu befestigen, zu versiegeln und zu entwässern.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Hecken

Als Einfriedung sind Heckenanlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3.2 Mauern

Als Einfriedung sind Mauern bis zu einer Höhe von 2 m aus Ziegel, ziegelfarbenem Stein und Betonwerk zulässig.

3.3 Zäune, Geländer

Industriell hergestellte Zaunanlagen und reine Sichemheitsanlagen sind nur als Bestandteil einer Schutzpflanzung und Heckenanlage (Pflanzenliste 1 und 4) zulässig. Der Abstand der Anlagen muss von der Straßenbegrenzungslinie aus mindestens 1,50 m betragen.

Individuell, z.B. als „Lanzenspitze" erstelte Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2 m werden entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze zugelassen.

3.4 Zaunmaterialien

Als zulässige Zaunmaterialien werden festgesetzt: Stahl, Aluminium, Draht, Eisengeflechte, Lochgitter, aus formgroßen zusammengesteckte Anlagen, schmiedeeisernen Zäunen.

Blechstahlanlagen und Lochblechstahlanlagen sind mit einem Lochanteil von mindestens 50 % herzustellen.

Sonstige Materialien wie Kunststoff, Holz, Trapezblech, Wellblech und Dachdeckungsmaterialien wie Faserzementwellplatten oder Zinkprofilbleche werden von der Anwendung als Zaunmaterial ausgeschlossen

4. WERBEANLAGEN

4.1 Werbeanlagen sind im Gebäudevorbereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude mit einer projizierten Grundfläche von bis zu 2,0 m x 2,0 m und einer Höhe von bis zu 3,0 m zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens eine Werbeanlage (Stele) zulässig. Der Abstand von mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück muss mindestens 25 m betragen.

4.2 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebs ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m² Fassaden oder Abwickungsfläche der Werbeanlage zulässig.

4.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bei Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10 m von nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum nur als Anlage entspr. Punkt 4.1 zulässig.

4.4 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und anzuwenden.

4.5 Werbung sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, Türen sowie Masten und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.1 und 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

4.6 Werbeanlagen auf Fensterflächen sind unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMÄLER

Als Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 72 f. Cremer & Breuer folgende nach Denkmalschutzgesetz in der Denkmalliste eingetragenen Denkmäler nachrichtlich übernommen:

- Fassade des Werkgebäudes Cremer § Breuer
- Turmvelden 3
- Turmvelden 5
- Keramion

1.1 Fassade des Werkgebäudes Cremer und Breuer

Die nördliche Fassade des Werkgebäudes Cremer und Breuer ist zu erhalten bzw. in ihren Ursprungszustand zurückzuversetzen. Umnutzungs- Umbau- oder Umgestaltungsmaßnahmen und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalpflegebehörden zu planen und durchzuführen.

1.2 Turmvelden 3

Die baulichen und technischen Anlagen des Turmvelderns 3 sind an ihrem Standort zu erhalten. Umnutzungs- Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalpflegebehörden zu planen und durchzuführen.

1.3 Turmvelden 5

Die baulichen und technischen Anlagen des Turmvelderns 5 sind ingesamt an ihrem Standort zu erhalten. Umbauplanungen, Umnutzungsplanungen oder Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalpflegebehörden zu planen und durchzuführen.

1.4 Keramion

Die baulichen Anlagen des Keramions sind an ihrem Standort zu erhalten. Umnutzungs- Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen der Denkmalpflegebehörden zu planen und durchzuführen.

IV. HINWEISE

1. Gaisletung nördlich der Holzstraße
Die nördlich parallel zur Holzstraße verlaufende Gaisletung ist einschließlich ihrer Schutzabstände zu beachten. Planungen oder Baumaßnahmen in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang mit dieser Leitung sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

2. Hochspannungstrasse
Die das Plangebiet in Ost-West Richtung querende Hochspannungsleitung der RWE Power AG ist einschließlich ihrer Schutzabstände zu beachten. Planungen oder Baumaßnahmen in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang mit dieser Leitung sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

3. Wasserschutzgebiet
Der Bebauungsplan liegt im geplanten Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Efferen. Für den Einbau von Recyclingmaterial ist die Genehmigung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzuholen.

4. Altlasten
Weite Planbereiche sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Die Untere Wasser-, Abfallwirtschaftsbehörde und Bodenschutzbehörde sind an allen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Humöse Böden
Im südöstlichen Planbereich ist ein Bereich als Fläche mit humösen Boden gekennzeichnet. Auf die hiermit verbundenen Beschränkungen wird hingewiesen.

6. Grundwasserabsenkungen
Im Bereich des Plangebiet im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkungen.

7. Kampfmittel
Die Auswertung der dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden.

8. Bodenveränderungen
Im Plangebiet sind schädliche Bodenveränderungen möglich. Bei Vorhaben sind entsprechende Bodengutachten anzufertigen.

9. Schallschutz
Aufgrund des Ausbaus der L183 besteht für die östlich anliegenden Gebäude Bonnstraße 3-9 und Bonnstraße 15 aufgrund von immissionsgrenzwertüberschreitungen zur Nachtzeit ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen. (Siehe hierzu: Schallimmissionstechnische Untersuchung zum Ausbau der L183 (Bonnstraße) des Ingenieurbüros Kamp, Aachen, 11/2005)

10. Anbau- und Werbeverbot B 264
Entlang der B 264 ist gem. § 25 StrWG NW unter Mitwirkung des Straßenbauträgers ein Bereich mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt in dem ein generelles Bau- und Werbeverbot gilt.

11. Wasserleitung westlich der Bonnstraße
Die westlich zur Bonnstraße verlaufende Wasserleitung ist einschließlich ihrer Schutzabstände zu beachten. Planungen oder Baumaßnahmen in räumlichem oder funktionalem Zusammenhang mit dieser Leitung sind mit dem Betreiber der Anlage abzustimmen.

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

SO Sondergebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GE 6
OKZ
max.Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

4. Gemeinbedarfsflächen, -eirirchtungen und -anlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

oberirdisch

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Neb