

Textliche Festsetzungen:**1. Gewerbegebiete**

- 1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge und Tiefe der Gebäude jeweils maximal 100 m betragen.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO dürfen in den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine V-geschossige Bebauung zulässig ist, die Gebäude eine Gesamthöhe von 75 m über NN nicht überschreiten. In den Teilen der Gewerbegebiete, in denen eine maximal III-geschossige Bebauung zulässig ist, darf die Gesamthöhe der Gebäude 67 m über NN nicht überschreiten.
- 1.5 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:
- a) Nicht zulässig sind
- | | |
|--------------------|---|
| in den GE 1 | Betriebe und Anlagen der Abstandskassen I-IV |
| in den GE 2 und 2a | Betriebe und Anlagen der Abstandskassen I-V sowie |
| in den GE 3 | Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI |
- der Abstandliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
- b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB
- | | |
|--------------------|---|
| in den GE 1 | Anlagenarten der Abstandsklasse IV |
| in den GE 2 und 2a | Anlagenarten der Abstandsklasse V sowie |
| in den GE 3 | Anlagenarten der Abstandsklasse VI |
- zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.
- c) In den GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen nicht zulässig.

[Bitte hier „klicken“, um sich den Anhang1 des Abstandserlasses von 1998 anzusehen.](#)

2. Grünordnung

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB sind Gewässerschutzstreifen von mindestens 5 m Breite beidseitig des Hühnergrabens von jeglicher Bebauung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen (z.B. Bauzaun) vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB ist eine Begrünung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (als Straßenbegleitgrün) durch mittel- bis großkronige Laubbäume vorzunehmen. Dabei sind mindestens 100 Laub-

bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 2,5 x 2,5 m aufweisen und sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

- 2.3 In einem Abstand von 20 Metern entlang den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzten Flächen für Wald sind keinerlei Gebäude oder bauliche Anlagen zulässig. Ausnahmsweise kann in einem Abstand von mindestens 10 Metern die Anlage von Zufahrten zu Stellplätzen erfolgen. Weiterhin kann ausnahmsweise in einem Abstand von mindestens 15 Metern die Anlage von Stellplätzen erfolgen.
- 2.4 Die Ersatz- und Erstaufforstungen sind spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Forstpflanzen, die dem Saat- und Pflanzgutgesetz unterliegen, durch ein Forstfachunternehmen oder die Forstverwaltung Hilden durchzuführen.
- 2.5 Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB festgesetzt:
- Mindestens 20 % der Gewerbegrundstücksflächen sind als Vegetationsfläche freizuhalten. Innerhalb dieser Flächen ist das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen über max. 30 cm tiefe Mulden zu versickern.
 - Je 50 m² Vegetationsfläche ist ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen.
 - Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die der Erschließung von mehr als einem Grundstück dienen, sind mit Ausnahme der Zufahrten Vegetationsflächen von mindestens 3 m Tiefe anzulegen und mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 - Bei offenen Stellplatzreihen muss an beiden Enden der Reihe je ein Baum gepflanzt werden, ist die Reihe länger als 10 Stellplätze, muss ein weiterer Baum in der Mitte der Reihe gepflanzt werden. Es ist mindestens ein Baum pro 6 Stellplätze zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen mindestens 6 m² Größe aufweisen, mit Bodendeckern (Stauden und/oder niedrigwachsende Gehölze) bepflanzt und gegen Überfahren gesichert werden.
 - Fassadenflächen von mehr als 5 m Breite, die nicht baulich gestaltet sind (Öffnungen o.ä.), sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze pro 2 m Fassadenlänge zu setzen.
 - Alle Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Grüngestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder größer (1:100) vorzulegen.
- 2.6 Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (Kompensationsmaßnahmen K1 - K6 gemäß LBP) und auf Flächen außerhalb des Plangebietes (Externe Kompensationsflächen K1 + K2 gemäß LBP) durchgeführt. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB insgesamt den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a BauGB wird festgesetzt:

- Das auf den Dachflächen und den privaten Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu diesem Zweck sind mindestens

10 % der Grundstücksflächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden mit max. 30 cm Tiefe vorzuhalten.

- b) Für private Stellplätze, Verkehrsflächen sowie befestigte Lagerflächen in den festgesetzten Gewerbegebieten sind ausschließlich versickerungsfähige Oberflächen- und Unterbaumaterialien zu verwenden, soweit auf diesen Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfindet, der ein besonderes Risiko des Schadstoffeintrags in den Untergrund begründet.
- c) Fußwege innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind in wassergebundener Form zu errichten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a) Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen (Schutzstreifen) entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträger zu belasten.
- b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit GFL bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Textliche Hinweise:

1. Innerhalb der Schutzstreifen entlang der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist eine Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht zulässig. Die Schutzanweisungen der jeweiligen Leitungsträger sind zu beachten; zusätzlich sind alle Arbeiten und Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen mit den jeweiligen, im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträgern abzustimmen.
2. Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 StrWG NW in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn A 3 und A 46 sind bauliche Anlagen nicht zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Daher ist für das Aufstellen bzw. Anbringen von Beleuchtungsanlagen / Werbeanlagen / Hinweisschildern etc. mit Ausrichtung zu den Autobahnen in jedem Einzelfall die Zustimmung der Straßenbauverwaltung erforderlich.
3. Gemäß § 28 StrWG NW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der L 282 und L 403 nicht errichtet werden.
4. Die Anlage von Baustelleneinrichtungen (Bauwagen, Materiallager, Maschinenstellplatz, etc.) darf nur innerhalb der Bauflächen bzw. auf bereits befestigten Flächen, nicht aber im Bereich der geplanten Grünflächen, der Flächen für die Abwasserbeseitigung und insbesondere nicht in den Randbereichen zum Hühnergraben erfolgen.
5. Vor einer Grundwassernutzung ist dieses auf eine eventuelle Belastung aus den örtlichen Anschüttungen sowie aus der Verdachtsfläche Nr. 6573/1 zu untersuchen.

6. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/80039, Fax 02206/80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Pflanzliste:

Empfohlene heimische Pflanzenarten (Bäume und Sträucher) für gering belastete Straßenstandorte und gewerbliche Grünflächen:

Großkronige Bäume:

Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus mas	Körnelkische
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Saalweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball