Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1. Gewerbegebiet

Das als GE-Gebiet gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5) u. (9) BauNVO als gegliedertes Gewerbegebiet (GE E, GE 1 und GE 2) festgesetzt. Innerhalb des gesamten GE-Gebietes sind selbständige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.1.1 Gewerbegebiet GE E

Im GE E-Gebiet sind nur Gewerbetriebe i.S.d. § 6 (1) i.V.m. (2) Nr. 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Gewerbegebiet GE 1

Im GE 1 Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V gem. der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 (SMBI. NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.1.3 Gewerbegebiet GE 2

Im GE 2 Gebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-IV gem. der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998 (SMBI. NRW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe, Oberkante Fertigfußboden

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Eintrag im Plan festgesetzt. Als Bezug für die Höhenermittlung i.S. von § 18 (1) BauNVO wird die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt Mitte der erschließenden Straße zugewandten Gebäudefassade) bestimmt. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) ist mit max. 0,5m festgesetzt. Die zulässigen max. Höhen der baulichen Anlagen (H) sind gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

3 Höhenlage der Straße

Gemäß § 9 (2) BauGB sind die max. Höhen der Achse der Erschließungsstraßen gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

4 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen bis auf das Niveau der festgesetzten OKFFB sind zulässig. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauBG festgesetzten Ausgleichsflächen sind Auffüllungen nicht zulässig.

5 Grünordnung /Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

5.1 Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Der Grundstückseigentümer ist für die Anlage der Bepflanzung und ihrer dauerhaften Unterhaltung verpflichtet. Innerhalb der festgesetzten Eingrünungsstreifen P1 und P2 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist das Abstellen und Lagern von Gütern jeglicher Art untersagt.

5.2 Bäume im Straßenraum

Im Straßenraum sind im Bereich des Straßenbegleitgrünes 13 mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Verteilung der Bäume hat in einem regelmäßigen Abstand zu erfolgen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm, ohne Ballen)

5.3 Wasserdurchlässige Bodenaufbauten

Stallplatzflächen auf den Baugrundstücken sowie die Feuerwehrzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialen herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muss so hoch sein, dass das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

5.4 Müllbehälter

Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und abzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 werden folgende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

- Die mit **A1** gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Riethbaches wird ohne weitere Maßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen, so dass sich dort mittel- bis langfristig Gehölze etablieren können und sich so ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt.
- Die mit **A2** gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzen I. – II. Ordnung aufzuforsten. Verwendung finden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1-3 des Anhangs, die in Gruppen zu 3-7 je Art zu setzen sind. Dabei ist zu beachten, dass eine ausgewogene Verteilung stattfindet, d.h. keine Art darf einen Anteil von 20% übermäßig überschreiten.
- Auf der mit **A3** gekennzeichneten Fläche ist eine nicht gehölzdominate, artenreiche Feuchtwiese zu etablieren, die sich in die gesamträumliche Entwicklung der umgebenen Strukturen einfügt.
- Auf der mit **A4** gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz anzulegen. Diese Maßnahme dient der ökologischen Anreicherung und Gliederung im Plangebiet sowie der Schaffung von Lebensraum für die ortsansässige Fauna. Die Maßnahmenfläche ist mit standortgerechten Gehölzen I. bis II. Ordnung aufzuforsten. Verwendung finden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzlisten 1-3 des Anhangs, in Gruppen zu 3-7 je Art. Dabei ist zu beachten, dass eine ausgewogene Verteilung stattfindet, d.h. keine Art darf einen Anteil von 20% übermäßig überschreiten.
- Die Fläche **P1** die im direkten Kontakt mit der Ausgleichsfläche A1 steht, wird flächig mit Auenrandgehölzen II. – III. Ordnung bepflanzt. Die Anlage der Vegetation ist dabei in Anlehnung an eine auentypische Form durchzuführen, die hier einen Abschluss findet. Die südlichen und nördlichen Teilbereiche orientieren sich an die angrenzenden Biotopstrukturen (Süden: Waldrandgesellschaft; Norden: Strauchgehölzpflanzung als Abschirmung).
- Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage einer Strauchgehölzhecke mit Feldgehölzbereich aus standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die straßen- und gewerbebegleitenden Schmalseiten sind dabei lückenlos mit Gehölzen II. – III. Ordnung zu bepflanzen. Im Bereich der Aufweitung sind Gehölze I. Ordnung zu mind. 20% einzustreuen.

Der an das Regenrückhaltebecken grenzende südliche Bereich ist dabei so zu bepflanzen, dass es zu einer aÜberleitung zur dortigen Strauch-Vegetation kommt.

5.6 Grundwasserschutz

Drainagen und Unterkellerungen
Eine ständige Grundwasserabsenkung durch Wasserhaltung auf den Baugrundstücken ist nicht zulässig.

Baugruben und Auffüllungen
Beim Verfüllen von Baugruben ist dasjenige Bodenmaterial zu verwenden, dass beim Aushub an gleicher Stelle vorgefunden wurde.

Für Geländeauffüllungen ist Material zu verwenden, dessen Wasserdurchlässigkeit dem des anstehenden Feinsandes entspricht. (kf-Wert mind. 5x10-5m/s).
Mineralgemische oder Recyclingmaterialien sind nicht zulässig.

5.7 Niederschlagswasser

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. § 51 a LWG NW wird zur Beseitigung von Niederschlagswasser folgendes festgesetzt: Das gesamte anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes wird in einem Kanal gefasst und über ein Klärbecken in ein Regenrückhaltebecken geleitet und von dort gedrosselt in den Riethbach abgegeben.

6 Gestalterische Festsetzungen für Dächer, Außenwände/Fassaden

Es sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis max. 30º Neigung zulässig. Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassaden- und Dachverkleidung sind unzulässig.

Hinweise

Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 (1) BauGB bedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Teilung eines Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Leichlingen.

Baubeschränkung entlang der Bundesautobahn

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A3. Gemäß § 9 (2) FStrG gelten folgende Baubeschränkungen:

a. Es dürfen nur solche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen.
b. Es sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
c. Es dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro ISR Stadt+Raum (Stand Oktober 2003) erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Bodengutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Bodengutachten erarbeitet:
Baugrunduntersuchung, Hydrogeologische Gutachten, H.-P. Fülling, 11.05.1995, 29.10.1996

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinisch Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung
Innerhalb des Plangebietes könnten Kampfmittel vorhanden sein. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Pflanzenliste als Vorschlagsliste

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Quercus petrea (Trauben-Eiche)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)
Salix alba (Silberweide)
Salix fragilis (Bruchweide)

Bäume II. Ordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula verrucosa (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Malus communis (Wild-Apfel)
Populus tremula (Zitterpappel, Espe)
Prunus avium (Wild-Kirsche)
Pyrus communis (Wild-Birne)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Gehölze III. Ordnung (Sträucher):
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel
Cytisus scopanus (Besen-Ginster)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Eunoymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus mahaleb (Stein-Weichsel)
Rhamnus frangula (Kreuzdorn)
Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Salix purpurea (Purpurweide)

Salix triandra (Mandelweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Schnitthecken
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Crataegus (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Fagus sylvatica (Rotbuche)

Rank- und Kletterpflanzen
Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)
Hedera helix (Efeu)
Humulus lupulus (Hopfen)
Vitis vinifera (Echte Weinrebe)