I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) BauGB wird festgesetzt:

1. Mischgebiet – Mi
   § 6 BauNVO

1.1. Ausschluss von Tankstellen
Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsarten
Nr. 7 Tankstellen
nicht zulässig sind.

1.2. Ausschluss von Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 (5) i.V. mi § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart
Nr. 8 Vergnügungsstätten
i.S. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.
Darüber hinaus wird gemäß § 1 (6) i.V. mit § 1 (9) BauNVO festgesetzt, dass die gemäß § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2. Gewerbegebiet - GE
   § 9 BauNVO

2.1. Gliederung des Gewerbegebietes – GE E bis GE 2

2.1.1. Gewerbegebiet –GE E
Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Unterart der Nutzung
Nr. 1 Gewerbegebiete aller Art
In der Form eingeschränkt wird, dass nur:
- sonstige Gewerbegebiete i.S. d. § 6 (2) Nr. 4, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Einzelhandel, sofern er nicht durch die Textliche Festsetzung Nr. 2.3. ausgeschlossen wird,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe

Zulässig sind.

2.1.2. Gewerbegebiet – GE 1
In dem gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig.
Abstandsklasse I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 178) der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBI. NW. S. 504/SMBI. NW 283)
In dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten aus der Abstandsklasse VI (sog. *-Betriebe) allgemein zulässig:
Nr. 164 Automatische Autowaschstraßen
Nr. 168 Pressereien oder Stanzereien
Nr. 171 Zimmereien
Nr. 173 Auslieferungsläger für Tiefkühlkost
Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächsthöheren Abstandes der

Abstandsklasse VI (ld. Nr. 149 bis 163, 165 – 167, 169 und 170, 172, 174 bis 178) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch insbesondere technische Maßnahme oder durch Betriebseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

2.1.3. Gewerbegebiet – GE 2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig.
Abstandsklasse I – V (lfd. Nr. 1 bis 148) der Abstandsliste 1990 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft.
In Abweichung von Satz 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten (sog. *Betriebe mit Ausnahme derjenigen Betriebsarten, deren Emissionsgrad maßgelblich durch An- und Abfahrverkehre bestimmt wird) der Abstandsklasse V der Abstandslist 1990 allgemein zulässig:

Nr. 83 Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen
Nr. 93 Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln in geschlossenen Hallen
Nr. 98 Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
Nr. 99 Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkesselcontainer)
Nr. 100 Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder Sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen
Nr. 101 Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
Nr. 115 Anlagen, die aus einer oder mehreren Papiermaschinen oder Maschinen zur Herstellung von Papier, Karton, Pappe oder Wellpappe bestehen
Nr. 140 Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
Nr. 142 Presswerke
Nr. 143 Stab- oder Drahtziereihen

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 84 bis 92, 94 bis 97, 102 bis 114, 116 bis 139, 141, 144 bis 148) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahme oder durch Betriebsbeschränkung (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage so weit begrenzt werden, dass Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden geneuaen Arbeitsunterlagen zu prüfen.

2.2. Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im gesamten Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsart

Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig ist.

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

Nr. 3 Vergnügungsstätten

nicht zulässig ist.

2.3. Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im gesamten Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) * der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwarn (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- Ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212,214,218)
- 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 (WB40-47)
- 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)
- Gebrauchtwarn dieser Liste

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

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden List ist ausnahmsweise zulässig., wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen.
Diese Festsetzung gilt nicht für 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 Gewerbegebiet zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1. Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgt begrenzt:

Zulässige Zahl der Vollgeschosse	max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Gebäudehöhe
<u>Gewerbegebiet</u>		
I	5,0 m	7,5m
II	8,0m	10,5m
III	10,5m	0,5m
<u>Mischgebiet</u>		
II	7,5m	12,0m

In einem Streifen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Tiefe des Streifens 5,0m, entlang der in der Planzeichnung mit xxx gekennzeichneten Baugrenze zum Riethbach gilt eine max. Wandhöhe H (ermittelt gem. § 6 (4) BauO NW) von 4,0m. Als Bezugspunkt für die Höhenermittlung i.S. von § 18 (1) BauNVO wird die mittlere, natürlich Geländeoberkante unter dem zu erichtenden Gebäude bestimmt.
Bei einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) von III ist ausnahmsweise eine maximale Gebäudehöhe von 12,0m bei geneigten Dächern mit einer Firstrichtung parallel zum Verlauf der L288 zulässig.

3.2. <u>Grundflächenzahl</u>
In den Baugebieten wird die erweiterte, zusätzlich mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen sowie mit Unterbauungen bebaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wie folgt festgesetzt:

GRZ	erweiterte GRZ gem. § 19 (4) BauNVO
0,5	0,65
0,6	0,7
0,7	0,7.

4. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u>
Gemäß § 9 (1) Nr. 21 wird festgesetzt, dass im Plan entsprechend gekennzeichnete Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegen sind.

4.1. <u>GFL 1</u>
Die im Plan mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und der Stadt Leichlingen sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten.

4.2. <u>GFL 2</u>
Die im Plan mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Leichlingen und des Baulastträgers der Landesstraße zu belasten.

4.3. <u>GFL 3</u>
Die im Plan mit GFL 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

5. <u>Festsetzungen zu Pflanzbindungen, Pflanzangeboten und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u>
(in Klammern siehe Nrn. des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags)

5.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b werden folgende Pflanzbindungen festgesetzt.

5.1.1. (VP 3)
Erhalt der im Plan gekennzeichneten Einzelbäume (Sandbirken). Herrichten der Baumstandorte als offene Vegetationsfläche durch Integration in anzulegende Grünflächen.

5.1.2. (VP 2)
Erhalt von zum Teil kleinflächigen Gehölzbeständen innerhalb der mit Pflanzbindung gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

5.1.3. (VP 4)
Erhalt eines Biotopkomplexes auf der mit Pflanzbindung belegten privaten Grünfläche, der um größten Teil aus Schilfbeständen (a priori geschützt gem. § 62 Landschaftsgesetz NW), daneben aus randlichen Gehölzen, Einzelbäumen sowie einem zentral gelegenen Teich besteht. Alle Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Schilfbestandes führen, sind zu unterlassen.

5.2. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

5.2.1. (GP 1)
Für die Anlage von PKW-Stellplätzen werden folgende Festsetzungen getroffen Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm StU 15-20cm, der Gehölzliste 3, je angefangene 4 Parkplätze auf den Parkplatzflächen innerhalb der Baugebiete. Anlage der Pflanzfläche je Baum als offene Vegetationsfläche von mindestens 9qm, Schutz dieser Fläche durch geeignete Maßnahmen gegen Betreten und Befahren.

5.2.2. (AP 1)
Diejenigen Baugebiete, für die die GRZ 0,6 festgesetzt wird, werden mit folgenden Festsetzungen belegt:
Für neu oder zusätzlich überbaute Fläche
- unter 100qm sind 1 standortgerechter Baum und 25qm standortgerechte Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen.
- Je weitere angefangene 100 qm sind 1 weiterer Baum und 25 qm Sträucher zu pflanzen.

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. Die Pflanzungen sind auf den zur Anpflanzung festgesetzten Flächen anzulegen. Sind auf dem Baugrundstück keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt oder sind diese flächenmäßig nicht ausreichend, so sind die Pflanzungen sinngemäß auf dem übrigen Grundstück durchzuführen. Die Verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch als Grünfläche zu gestalten.
Pflege: Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre und auf den Stock setzen von Sträuchern der Bestandsränder alle 10 Jahre.

5.2.3. (AP 2)
Diejenigen Baugebiete, für die die GRZ mit 0,5 oder 0,7 festgesetzt wird, werden mit folgenden Festsetzungen belegt:
Für neu überbaute Fläche:
- Unter 100 qm sind 1 standortgerechter Baum und 25 qm standortgereichte Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen,
- Je weitere angefangene 100 qm sind ein weiterer Baum und 25qm Sträucher der Gehölzlisten 1 und 2 zu pflanzen.

Verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3 bis 7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Die Pflanzflächen sind sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen. Verbleibende Freiflächen werden gärtnerisch als Grünfläche gestaltet. Sind auf dem Baugrundstück Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung 5.2.4 und 5.2.5) so werden dies Pflanzungen auf die o.g. Festsetzungen angerechnet.
Pflege: Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre und auf den Stock setzen von Sträuchern der Bestandsränder alle 10 Jahre.

5.2.4. (AP 3)
Für diejenigen Flächen, die mit Pflanzgebot belegt und im Plan mit 5.2.4. gekennzeichnet sind, gilt:

Pflanzung von bodenständigen Sträuchern der Gehölzliste 1 auf 30% der festgesetzten Flächen. Verwendet werden mindestens 5 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 25% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf.
Pflege: Auslichten der Strauchpflanzungen alle 6 Jahre

5.2.5. (AP 4)
Für diejenigen Flächen, die mit Pflanzgebot belegt und im Plan mit 5.2.5. gekennzeichnet sind, gilt:
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. 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. Einzäunung der Pflanzflächen Richtung Riethbach mit wilddichtem Zaun zum Schutz gegen Wildverbiß.
Pflege: Auslichten der Gehölze alle 7 Jahre und auf den Stock setzen von Sträuchern der Bestandsränder alle 10 Jahre.

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

5.3.1. (AP 5)
Die innerhalb der privaten Grünfläche festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang des Riethbaches werden ohne weitere Maßnahmen der natürlichen Entwicklung überlassen, so dass dort mittel- bis langfristig Gehölze aufkommen und sich zu einem geschlossenen Gehölzbestand entwickeln können.

5.3.2. (GP 2)
Dachbegrünung für neu zu errichtende Gebäude:
Extensive Begrünung von mindestens 60% der Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer (Dachneigung < 15º), soweit Belichtungszwecke oder Brandschutzvorschriften dem nicht entgegenstehen. Einsatz eines Begrünungsaufbaus, der im wassergesättigten Zustand mindestens 50 kg/qm erreicht. Die Flächen werden mit Stauden und Gräsern, welche dem jeweiligen Bodensubstrat und der Begrünungstechnik angepasst sind, begrünt.

5.3.3. (GP 3)
Fassadenbegrünung für neu zu errichtende Gebäude:
Begrünung von Wald und Grünflächen zugewandten, parallel bis 30º schräg stehenden Fassaden durch Pflanzung und dauerhafte Unterhaltung einer Rank bzw. Kletterpflanze der Gehölzliste 4 je 10m Fassadenlänge, Größe der offenen Pflanzfläche jeweils 0,5qm.

Gehölzlisten für die Festsetzungen zu 5.2 und 5.3.

<u>Gehölzliste 1:</u>
Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 18-20 oder Stammbusch 3xv. Höhe 400-500, für Solitärstellung bzw. Heister (hei), 1xv., Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1m, für flächige Pflanzungen:
Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Sandbirke (Betula pendula), Aspe (Populus tremula), in L 1 auch Esche (Fraxinus excelsior)
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14 oder Stammbusch 2xv., Höhe 250-300, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1m, für flächige Pflanzungen:
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia).
Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1m:

Hartriegel (Cornus sanguina), Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Grauweide (Salix cinerea), Faulbaum (Rhamnus frangula), in L 1 auch Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Gehölzliste 2:
Bäume III. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1m, für flächige Pflanzungen:
Apfel/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.)
Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1m:
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 0,5x0,8m:
Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitte (Chaenomles sp.).

Gehölzliste 3:
Bäume I., Ordnung, Hochstamm 3.x, StU 18-20:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn(Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Kaiserlinde (Tilia Pallida)

Gehölzliste 4:
Kletterpflanzen, 60-100 bzw. 80-125 mit Topfballen:
Sonnige Lage: Blauregen (Wisteria sinensis); sonnige bis halbschattige Lage: Baumwürger (Celastrus orbiculatus), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata Veitchi), Halbschattige bis schattige Lage: Efeu (Hedera helix.)

5.4. Gmäß § 9 (1) Nr. 20 werden folgende Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, hier zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in den Grundwasserhaushalt festgesetzt:

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

5.4.2. 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 min. $5x10^{-5}$ m/s) Mineralgemische oder Recyclingmaterialien sind nicht zulässig.

II. Wasserrechtliche Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9(4) BauGB i.V. § 51a LWG NW wird zur Beseitigung von Niederschlagswasser folgendes festgesetzt.

1. In den südlich der im Plan mit - - gekennzeichneten Linie gelegenen Baugebieten ist anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken durch belebte Bodenschichten, Stärke der belebten Bodenschichten mindestens 0,25m zu versickern.
2. Hinzu sind Versickerungsmulden nach den anerkannten Regeln der Technik (Arbeitspapier ATV 139) herzustellen. Schachtversickerungen sind nicht zulässig.

3. In den im Plan mit ① bis ④ gekennzeichneten Bereichen sind zur Anlage der Versickerungsmulden Geländeauffüllungen vorzunehmen (siehe textl. Fests. Nr. I.5.4.2.)
   Es gelten folgende Mindesthöhen für die Sohle der Versickerungsmulden:

Bereich	Mindesthöhe der Sohle
①	66,0 m ü. NN.
②	65,5 m ü. NN.
③	65,0 m ü. NN.
④	64,5 m ü. NN.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. § 86 BauO NW werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Dachform im Mischgebiet
   Es wird Satteldach, Dachneigung > 20º festgesetzt. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen.
2. Firstrichtung im Mischgebiet
   Die Firstrichtung wird parallel bis 30º schräg zum Further Weg festgesetzt. Für Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen sind ausnahmsweise abweichende Firstrichtungen zulässig.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 (6) BauGB werden folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Landesstraße
   Die durch Planfeststellung festgesetzten Flächen und Nebenanlagen der L288 werden im Plan nachrichtlich übernommen.

V. Hinweise

1. Baubeschränkungen entlang der Bundesautobahn
   Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Baubeschränkungszone der BAB A3. Die Grenze der Beschränkungszone ist in der Planzeichnung eingetragen.
   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 Hinweisen mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.