

**Textliche Festsetzungen**  
**zum Bebauungsplan Jülich Nr. 79 „Königskamp II“**  
(Rechtskraft 20.08.1996)

**I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Gewerbegebiet - Gliederungsbereich 1 (GE<sup>1</sup>) (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Das Gebiet dient allein der Unterbringung von nicht belästigenden Anlagenteilen von Gewerbebetrieben.

(2) Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Nebenanlagen zu den im angrenzenden Gliederungsbereich 4 zulässigen Nutzungen.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 1 nicht zulässig (Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke).

(3) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im Gliederungsbereich 1 nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

(4) Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise als Tankstellen für Betriebsfahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

(5) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

**1.2 Gewerbegebiet - Gliederungsbereich 2 (GE<sup>2</sup>) (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Das Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben einschließlich Einzelhandelsbetrieben zum Verkauf von Bauprodukten und -halbzeugen sowie Gartenbauartikeln.

(2) Allgemein zulässig sind in diesem Gebiet Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen).

Einzelhandelsbetriebe mit Abgabe an letzte Verbraucher sind in Anwendung des § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO ohne Beschränkung ihrer Verkaufsfläche nur dann zulässig, wenn sie mehr als 85 % ihrer Verkaufsfläche für Waren der Warengruppe 61 - 64 (Werkzeuge, Maschinenwerkzeuge, Beschläge/ Eisenkurzwaren, Garten- und Landwirtschaftsgeräte, Spielplatzgeräte), 68 - 76 (Haustechnik, Holz-/ Bauelemente, Baustoffe, Anstrichfarben, Klebstoffe, Lacke, sonstige Anstrichstoffe, Tapeten) und 97 - 98 (pflanzliche Rohstoffe und Vorerzeugnisse) des Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) ausweisen.

Verkaufsstätten für Waren der Warengruppen 00 bis 36 ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214 und 218), sowie der Warengruppe 87 sind auch als Teile von Anlagen für ein ansonsten zulässiges Sortiment generell unzulässig.

Andere Handelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig.

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig (Anlagen für sportliche Zwecke).

(3) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

(4) Ausnahmsweise zulässig sind in diesem Gebiet

1. Büro- und Verwaltungsgebäude im Zusammenhang mit innerhalb des Gebietes errichteten Betrieben.
2. Wagenpflegehallen und Waschanlagen für Pkw, die an eine Tankstelle innerhalb des Gebietes angegliedert sind.

### **1.3. Gewerbegebiet - Gliederungsbereich 3 (GE<sup>3</sup>) (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 3 nicht zulässig (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke).

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nicht jedoch freistehende Wohngebäude sowie die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke).

Vergnügungsstätten, deren Zweck bzw. wesentlicher Inhalt sich auf die Zurschaustellung oder das Angebot von Objekten oder Handlungen mit sexuellem oder gewalttätigem Charakter erstreckt, sind in Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO im Gliederungsbereich 3 unzulässig.

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Gliederungsbereich 3 unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachfolgend aufgeführten Warengruppen des Warenverzeichnisses für die Binnenhandelsstatistik zuzuordnen ist

Warengruppe	Bezeichnung der Waren
00 bis 13	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
15 bis 18	Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
19 bis 36	Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (Warengruppen 212, 214 und 218)
37	Rundfunk-, Fernseh- und Phonotechnische Geräte
391 bis 392	Elektrotechnische Geräte für den Haushalt
40 bis 47	Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
50 bis 51	Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen
52 bis 57	Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
652 bis 653	Camping- und Sportartikel
655 bis 659	Handelswaffen und Bastelsätze
66 bis 67	Tafel-, Küchen- u.a. Haushaltsgeräte sowie Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
7803 bis 7809	Mopeds, Mofas, Fahrräder
819	Nähmaschinen
87	Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
96	Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
sowie	Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung zulässiger Sortimente durch einzelne Warengruppen der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass weder von dem ergänzenden Sortiment noch von dem Gesamtangebot schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

#### **1.4 Gewerbegebiet - Gliederungsbereich 4 (GE<sup>4</sup>) (§ 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Das Gebiet dient allein der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Gliederungsbereich 4 nicht zulässig (Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke).

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nicht jedoch freistehende Wohngebäude.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im Gliederungsbereich 4 nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

(4) Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise als Tankstellen für Betriebsfahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

(5) Einzelhandelsverkauf an letzte Verbraucher ist in Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einem branchengleichen Gewerbebetrieb zulässig, wenn sich die Verkaufsstelle in Größe und Intensität der Nutzung dem Gewerbebetrieb unterordnet.

#### **1.5 Industriegebiet - Gliederungsbereich 1 (GI<sup>1</sup>) (§ 9 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe).

(3) Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nicht jedoch freistehende Wohngebäude.

Die Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im Gliederungsbereich 1 nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

(4) Die Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise als Tankstellen für Betriebsfahrzeuge auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

Einzelhandelsverkauf ist in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einem branchengleichen Industrie- bzw. Gewerbebetrieb zulässig, wenn sich die Verkaufsstelle in Größe und Intensität der Nutzung dem Gewerbebetrieb eindeutig unterordnet.

#### **1.6. Industriegebiet - Gliederungsbereich 2 (GI<sup>2</sup>) (§ 9 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)**

(1) Das Gebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Allgemein zulässig sind die unter 1.6. Abs. 2 für das GI definierten Nutzungen mit Ausnahme von Verkaufsstellen.

Räume und Gebäude für freie Berufe sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauGB im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig.

(3) Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO im Gliederungsbereich 2 nicht zulässig.

### **2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO)**

2.1. Das Maß der Baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch Angabe der Grundflächenzahl GRZ und der Baumassenzahl BMZ sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich ist nach § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen in M.ü.NN festgesetzt.

2.2. Die Grundflächenzahl darf durch offene Lagerflächen und Stellplätze auf bis zu 0,8 überschritten werden.

2.3. Die Grundflächenzahl darf durch Stellplätze in nicht versiegelnder Bauweise auf bis zu 0,9 überschritten werden. Als nicht versiegelnde Bauweise gelten eine wassergebundene Decke sowie Flächen mit einem versickerungsfähigen Flächenanteil von 30 % in den Fugen oder am Flächenrand.

2.4. Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 100 % überschritten werden, wenn die projizierte Grundfläche dieser Anlagen 1 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

### **3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO sind die offene, die geschlossene und eine abweichende Bauweise durch Eintrag auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäude sind

1. bei vorgeschriebener offener Bauweise (o) unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes nach der BauONW zu errichten, wobei Einzelbaukörper eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
  2. bei vorgeschriebener geschlossener Bauweise (g) auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, wenn zur Grundstücksgrenze nicht ein Abstand gehalten wird, der die Errichtung eines weiteren Gebäudes in geschlossener Bauweise in diesem Zwischenraum ermöglicht.
  3. bei vorgeschriebener abweichender Bauweise (> 50m) unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes nach der BauONW zu errichten, wobei keine Begrenzung der Länge für den Einzelbaukörper besteht.
- 3.2. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen umschrieben.
- 3.3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 3 % der von dem Gebäude insgesamt überbauten Fläche zulässig.

#### **4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**

- 4.1. Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
- 4.2. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf den Baugrundstücken allein
- Wege und Zufahrten,
  - Stellplätze,
  - Lagerflächen bis zu 3,50 m Gesamthöhe,
  - Werbeanlagen bis zu 7,0 m Gesamthöhe,
  - Lärmschutzanlagen,
  - Sichtschutzanlagen und
  - Einfriedungen

zulässig.

- 4.3. Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

#### **5. Verkehrsflächen, Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 5.1. Im Bereich der im Plan mit Zufahrtsverboten belegten Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Zufahrten von mehrspurigen oder motorgetriebenen Fahrzeugen nicht errichtet werden.

- 5.2. Je Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt mit einer Breite von nicht mehr als 12,00 m Breite, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie, zulässig.  
Bei Grundstücken mit einer mehr als 30,00 m langen Grenze an der Straßenverkehrsfläche ist eine weitere Zufahrt von bis zu 12,00 m Breite zulässig.

## **6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1. Auf den Grundstücken innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE<sup>1</sup> bis GE<sup>4</sup> anfallendes, unbelastetes Dachflächenwasser ist in die Gräben unter I 6.2. zu leiten.
- 6.2. Innerhalb der Maßnahmenflächen B<sub>1</sub> -B<sub>9</sub> sind offene Gräben zur Aufnahme (Ableitung und Rückhaltung) von Dachflächenwasser herzustellen. Die Gräben sind so auszugestalten, dass sie sowohl wasserbauliche, als auch ökologische Belange berücksichtigen, z.B. durch die Arten der Sohlen- und Uferausbildung, durch Höhendifferenzierungen der Aufstautiefen, der Sohlensenken und der Flachwasserbereiche sowie durch die Bepflanzungen.
- 6.3. Innerhalb der Maßnahmenflächen sind die Gräben derart aufzuweiten und auszugestalten, dass permanent oder zeitweilig wasserführende, mindestens 1 m tiefe Tümpel entstehen. Die Randbereiche der Tümpel sind mit Initialpflanzungen von Sumpf- und Wasserpflanzen der Pflanzliste (7.8.1.) unter I 7.8. zu versehen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gehölzpflanzungen an den Tümpeln sind vorzugsweise an den Nordufern vorzunehmen.  
Bei drohender Verlandung der Tümpel ist eine Entschlammung vorzunehmen, die ausschließlich im Spätherbst ab November durchzuführen ist. Der Aushub verbleibt 4 Wochen in den Randbereichen des Gewässers, bevor er vollständig abtransportiert wird.
- 6.4. Innerhalb der Maßnahmenflächen B<sub>1</sub> - B<sub>9</sub> sind die Böschungsbereiche der Gräben flächendeckend einzusäen mit RSM 7.1.2. Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern (s. Begründung). Zusätzlich sind Initialpflanzungen von heimischen Feucht- und Naßstauden sowie von Sauergräsern in den feuchten bis nassen Bereichen der Gräben vorzunehmen. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste (7.8.1.) unter I 7.8. aufgeführt. Die grabennahe Staudenvegetation ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die vereinzelte Pflanzung von Gehölzen der Pflanzliste (7.8.4.) unter I 7.8. ist zulässig.
- 6.5. Die Kreuzungen von Gräben mit Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass Amphibienwanderungen ohne Beeinträchtigungen stattfinden können. Die die Straßen unterquerenden Rohre müssen einen Minstdurchmesser von 0,5 m aufweisen.
- 6.6. Innerhalb der Maßnahmenflächen B<sub>1</sub> - B<sub>8</sub> sind kombinierte Fuß- und Radwege, die auch als Wartungswege für die Instandhaltung der Gräben genutzt werden dürfen, in einer maximalen Breite von 3,00 m und nur mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. wassergebundene Decken, Graswege) zulässig. Die Abführung des Niederschlagswassers aus Fuß- und Radwegen ist nur in die innerhalb der Maßnahmenflächen verlaufenden Gräben zulässig.

- 6.7.** Die Maßnahmenflächen A 1 - A 6 sind als extensiv zu nutzendes Grünland herzurichten. Das Grünland ist mit Einzelgehölzen aus standortgerechten und einheimischen Arten der Pflanzliste (7.8.2.) zu strukturieren. Die Pflanzdichte beträgt ein Baum pro 500 m<sup>2</sup> mit einem Mindeststammumfang von 18 cm in 1 m Höhe, bei Obstbäumen und Kopfweiden mindestens 8 cm in 1 m Höhe über dem Wurzelhals. Die Grünlandflächen sind als Mahdwiese zu nutzen mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr nicht vor dem 15.06. und nicht vor dem 15.09.. Das Schnittgut ist frühestens am 3. Tag nach der Mahd vollständig von der Fläche abzutransportieren. Wahlweise können die Flächen extensiv als Weide mit einem Viehbesatz von nicht mehr als 2 Großvieheinheiten (Rinder, Pferde u.ä.) pro ha genutzt werden. Beweidung ist nur in dem Zeitraum vom 15.06. bis 31.10. zulässig. Im Falle der Beweidung sind die auf den Flächen zu pflanzenden Solitäräume durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss und anderen Schädigungen durch das Vieh dauerhaft zu schützen. Die Kombination von Weide- und Wiesennutzung in extensiver Form ist ebenfalls zulässig.
- 6.8.** Böschungen sind zur Vermeidung von Bodenerosionen flächendeckend zu bepflanzen.
- 6.9.** Das Ausbringen von Bioziden und Düngemitteln ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Ausnahme hiervon ist das Ausbringen einer Phosphat-Kali-Düngung bei Bedarf innerhalb der Maßnahmenflächen A 1 - A 6 .
- 6.10.** Straßenbäume sind durch bauliche Anlagen (z.B. Hochbord, Rammschutz) vor mechanischen Schädigungen zu schützen.

## **7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 7.1.** Vorhandene, insbesondere im Bebauungsplan gekennzeichnete Gehölze, sind auf Dauer zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen. Ausnahmen hiervon sind die in den Maßnahmenflächen B<sub>3</sub> und B<sub>9</sub> vorhandenen Hybrid-Pappeln. Sie sind bei natürlichem Ableben durch Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu ersetzen.
- 7.2.** In den Baugrundstücken darf der Anteil an Nadelgehölzen (Koniferen) 5 % der Gesamtgehölzindividuenzahl nicht überschreiten. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen ist das Pflanzen von Koniferen nicht zulässig. Koniferenhecken sind generell nicht zulässig.
- 7.3.** Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist pro 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste (7.8.3.) innerhalb der Stellplatzfläche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 7.4.** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzinseln in Abständen von maximal 25 m anzulegen. Die Pflanzinseln sind mit Bäumen der Pflanzliste (7.8.3.) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in 1 m Höhe über dem Wurzelhals sowie flächendeckend mit Bodendeckerstauden zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzinsel von mindestens 4 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzinsel ist offen zu halten, d.h. Bedeckungen aus Beton, Gußeisen u.a. sind unzulässig.

- 7.5. Innerhalb der privaten Parkfläche ist je 500 m<sup>2</sup> ein Baum der Pflanzliste (7.8.2.) mit einer Mindestqualität von 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe über dem Wurzelhals zu pflanzen und eine freiwachsende Hecke entlang der südlichen und westlichen Grenze unter Erhaltung vorhandener Gehölze anzulegen. Die übrige Fläche ist als Rasen oder Wiese anzusäen. Wege sind nur in wassergebundener Bauweise zulässig.
- 7.6. Innerhalb der Maßnahmenflächen B<sub>1</sub> - B<sub>9</sub> sind mit Ausnahme von den zulässigen Fuß- und Radwegen und den Böschungsbereichen der anzulegenden Gräben 80 % der Flächen mit freiwachsenden, höhengestaffelten Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten der Pflanzliste (7.8.4.) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt in der Mittellinie des Gehölzes 1,00 m - 1,20 m und an den Randbereichen 0,70 m - 1,00 m. Der Baumanteil beträgt mindestens 1 Baum pro 100 Sträucher. Bäume und hochwachsende Sträucher sind entlang der Mittellinie des Gehölzes, niedrigwüchsige Arten in den Randbereichen zu pflanzen. In die Gehölzbestände sind Kleinbiotope (z.B. Totholz, Lesesteinhaufen, Mulden) einzugliedern. 20% der Flächen sind mit einer krautreichen Wiese einzusäen, auf der einzeln Bäume der Liste unter (7.8.4.) zu pflanzen sind. Die Gehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Rückschnitt entlang von Fuß- und Radwegen und von Verkehrsflächen ist zulässig. Unterhalb von Freileitungen ist nur das Pflanzen von Gehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,00 m zulässig (Pflanzliste 7.8.5.).
- 7.7. Die Pflege bzw. der Rückschnitt von Gehölzen darf ausschließlich im Winterhalbjahr vorgenommen werden.

## 7.8. Pflanzlisten

### 7.8.1. Für Tümpel und Gräben geeignete Stauden und Sauergräser

Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel	Fillipendula ulmaria	Mädesüß
Caltha palustris	Sumpfdotterblume	Iris pseudacorus	Wasser-Schwertlilie
Carex elata	Steife Segge	Lysimachia vulgaris	Gew. Gilbweiderich
Carex gracilis	Schlanke Segge	Lythrum salicaria	Blut-Weiderich
Carex acutiformis	Sumpf-Segge	Sagittaria sagittifolia	Pfeilkraut

### 7.8.2. Solitärgehölze (Maßnahmenfläche ( A<sub>1</sub> - A<sub>6</sub> )

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Salix spec.	Weiden in Arten
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	regionaltypische	Obsthochstämme
Juglans regia	Walnuss	Kopfweiden	
Quercus robur	Stiel-Eiche		

### 7.8.3. Bäume für den Straßenraum und die Stellplatzflächen

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roß-Kastanie	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

### 7.8.4. Pflanzen innerhalb der Maßnahmenfläche B1 - B9

#### Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Salix alba</i>	Weiß-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Populus tremula</i>	Espe		Kopfweiden

#### Hochwachsende Sträucher, kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Atrypa reticulata</i>	Schwarz-Erle	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Saxifraga cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Prunus padua</i>	Trauben-Kirsche	<i>Saxifraga viminalis</i>	Korb-Weide

regionaltypische Obsthochstämme

#### Niedrigwachsende Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rotes Geißblatt	<i>Rosa arvensis</i>	Feld - Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	<i>Rosa canina</i>	Hunds - Rose

### 7.8.5. Geeignete Gehölze unter Freileitungen

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Buddleia davidii</i>	Sommerflieder	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigflügeliger Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Saxifraga aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
		<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	<i>Ribes rubrum</i> var.	Rote Wald-Johannisbeere
		<i>Sylvestre</i>	Feld - Rose
		<i>Rosa arvensis</i>	

## **8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1. Gewerbegebiete - Gliederungsbereiche 1 bis 4**

Die Lärmemission der Betriebe ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, dass ihre maximale Gesamtschalleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w = 65$  dB(A) Tagsüber und  $L_w = 60$  dB(A) in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

### **8.2. Gewerbegebiete - Gliederungsbereiche 3a und 4a**

Die Lärmemission der Betriebe ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, dass ihre maximale Gesamtschalleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w = 65$  dB(A) Tagsüber und  $L_w = 45$  dB(A) in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

### **8.3. Industriegebiet**

Die Lärmemission der Betriebe ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, dass ihre maximale Gesamtschalleistung das Maß nicht überschreitet, das sich bei einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w = 70$  dB(A) Tagsüber und in der Nacht nach der DIN 18 005, Formel 3 für die Fläche des Baugrundstücks ergibt.

Die diffuse oder gerichtete Emission der Betriebe in die Luft ist durch bauliche oder sonstige Maßnahmen so zu begrenzen, daß zwei Zehntel der nach den Ziffern 2.3.3.4 (besondere staubförmige Stoffe im Abgas) 2.3.4. (Gase und Dämpfe) und 2.3.5 (karzinogene Stoffe) der TA- Luft zulässigen Werte nicht überschritten werden. Wird der Nachweis einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an den maßgeblichen Messpunkten bei Überschreitung dieser reduzierten Werte erbracht, so ist die Überschreitung zulässig.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **A Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie an Werbeanlagen**

#### **1 Werbeanlagen**

**1.1.** Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bzw. der Produktion oder Verwaltung zulässig.

**1.2.** Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkungen (Licht) oder mobile Anlagenteile (z.B. Ballons), die im Plan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.

### **III Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§§ 8 und 8a BnatSchG)**

1. Zeitpunkt zur Durchführung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 8 und 8a BNatSchG):
  - 1.1. Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe innerhalb von Verkehrs-, Gewerbe- und Industrieaufläichen sind spätestens in dem auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Kalenderjahr fertigzustellen.
  - 1.2. Für den Eingriff durch Verkehrsflächen sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen A1 und A2 durchzuführen.
  - 1.3. Für den Eingriff durch Fuß- bzw. Radwege sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenfläche A3 durchzuführen.
  - 1.4. Für den Eingriff innerhalb von Gewerbe- und Industrieaufläichen (außer GE1) sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen A4 und B1 - B8 durchzuführen.
  - 1.5. Für den Eingriff innerhalb der Gewerbebaufläche GE1 sowie die Gewerbeteilfläche GE4 im unmittelbaren Anschluss an die Fläche GE1 sind die Maßnahmen innerhalb der Maßnahmenflächen A5 , B9 durchzuführen.

### **IV Hinweise und Kennzeichnungen**

1. Bei Teilen des Plangebietes handelt es sich um einen archäologisch bedeutenden Siedlungsraum. Bei Erdbewegungen ist in jedem Fall mit der Zerstörung archäologischer Bodendenkmäler zu rechnen. Demzufolge sind vor Beginn von Bodenbewegungen archäologische Untersuchungen einzuplanen. Im Bereich des Gutes Kartaus ist mit archäologischer Substanz zu rechnen.

Die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG ist in die zu erteilende Baugenehmigung aufzunehmen und die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren, da im Plangebiet jederzeit mit Befunden zu rechnen ist.

2. Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf großer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse pauschal gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.