

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Betriebe

Nr. 3 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

In den Gewerbegebieten, die gemäß Planzeichnung mit GE 1 gekennzeichnet sind, sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 1990 in der Fassung vom 22.09.1994 (MBL.NW 1994, S.1338) sowie Wohnen gern. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten, die gem. Planzeichnung mit GE 2 und GE 2.1 gekennzeichnet sind, sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1990 in der Fassung vom 22.9.1994 (MBL.NW 1994, S.1338) nicht zulässig

Ausnahmsweise sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Gewerbegebieten die Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohn- und Gewerbegebieten vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für letzte Verbraucher nicht zulässig. Gem. § 31 Abs.1 BauGB sind abweichend von der vorstehenden Regelung Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist, oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit dieser der Versorgung des Gewerbegebietes dienen.

In den Gewerbegebieten, die mit dem Planzeichen GE 2.1 gekennzeichnet sind, sind ausschließlich Betriebsarten und Anlagen zulässig, die gem. dem Erlass zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV.NW.S.92 6 / SGV NW. 77) das Niederschlagswasser nicht belasten.

2. Öffentliche Grünflächen

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind Anlagen und Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung zulässig.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zuordnung der Flächen

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf den gem. Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, die mit (A1), (B), (C1) und (D) gekennzeichnet sind, werden den Gewerbeflächen auf der Konversionsfläche zugeordnet.

Die Gemeinschaftsausgleichsflächen und -maßnahmen auf den gem. Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen und die Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen, die mit A 2 und C2 gekennzeichnet sind, werden den Bauflächen außerhalb der Konversionsfläche (Flurstücke-Nr. 129, 137, 415, 416, 437, 438, 439, 452, 455, 458, 459, 526, 782) zugeordnet.

Die Maßnahmen auf der gem. Planzeichnung festgesetzten Waldfläche wird den Bauflächen auf den Flurstücken-Nr. 415, 438, 439, 460 und 782 zugeordnet.

Maßnahmen

Auf den mit (A1) und (A2) gekennzeichneten Flächen sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Gewerbegebiet ist an der Böschungsoberkante eine hochstämmige Laubbaumreihe aus standortgerechten Arten in regelmäßigen

Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen.

Auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen am Südwestrand der gewerblich nutzbaren Fläche sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 1x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Gewerbegebiet ist an der Böschungsoberkante eine Laubbaumreihe aus standortgerechten, einheimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung in unregelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen.

Auf den mit (C1) und (C2) gekennzeichneten Flächen im mittleren Teil und am Südostrand der gewerblich nutzbaren Fläche sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 2x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. An den Rändern zum Gewerbegebiet sind Laubbaumreihen aus standortgerechten, einheimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung in unregelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen. Ausgenommen von dem Baumpflanzgebot sind Ränder, die durch Geländemodulation in das Landschaftsbild eingebunden werden. Außerdem sind von dem Baumpflanzgebot Ränder der (C)-Fläche ausgenommen, die unmittelbar an eine Fläche mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25 a und b BauGB grenzen.

Die mit (D) gekennzeichneten Flächen am Nord- und Nordostrand der gewerblich nutzbaren Fläche sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen, eine extensive Beweidung mit Schafen ist zulässig. An den Rändern zu Gewerbegebieten sind hochstämmige Laubbaumreihen aus standortgerechten, einheimischen Bäumen 1. Ordnung in regelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen. Ausgenommen von dem Baumpflanzgebot sind Ränder der (D)-Fläche, die unmittelbar an eine Fläche mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25 a und b grenzen.

4. Anlage von Baumreihen und Gehölzstreifen

Die mit (I) gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen sind flächig mit einer dichten, stufig aufgebauten Gehölzpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Auf den mit (II) gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 200 qm Fläche ein hochstämmiger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist als einreihige Laubbaumreihe mit unregelmäßigen Pflanzabständen von 5 bis 20 m auszuführen. Die Flächen unter den Bäumen sind als Wiesen auszubilden und maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Auf den mit (III) gekennzeichneten Bauflächen mit Pflanzbindungen, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind hochstämmige Laubbaumreihen aus standortgerechten Bäumen in regelmäßigen Pflanzabständen von maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist je angefangene 3 Parkplätze in Längs- und je angefangene 6 Parkplätze in Schräg- oder Senkrechtaufstellung ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 qm betragen.

5. Festsetzungen gern. § 86 BauO NRW

Fassaden

Signalfarbene Anstriche und Materialien sind nicht zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf den Baugrundstücken des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig, wobei diese Werbeanlagen die zulässige Gebäudehöhe des dazugehörigen Betriebshofes nicht überschreiten dürfen.

Hinweise

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist der Begründung beigefügt. Die Aussagen sind bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.

Altlasten

Von den vorhandenen geringfügigen Bodenverunreinigungen gehen keine Gefahren für Umwelt und Menschen aus. Bei der Anlage von privaten Hausgärten im Gewerbegebiet sind jedoch weitergehende Bodenuntersuchungen (gem. LÖLF) durchzuführen.

Da punktuelle Verunreinigungen des Bodens auf der Konversionsfläche nicht auszuschließen sind, sollen Tiefbauarbeiten fachlich überwacht werden.

Straßenflächen

Die dargestellte Topografie in den festgesetzten Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Denkmalpflege:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde Marienheide als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath (Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Telef. : 02206/90300 Fax.: 02206/9030-22) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zum Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Pflanzenliste

Für die Anlage von Baumreihen sollen die nachfolgenden Arten und angeführten Mindestgrößen gewählt werden:

Bäume 1. Ordnung Stammumfang 18 bis 20 cm

Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde *Tilia cordata*

Spitzahorn *Acer platanoides*

Bergahorn *Acer pseudoplatanus*

Sandbirke *Betula pendula*

Esche *Fraxinus excelsior*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Stieleiche *Quercus robur*

Für die Pflanzungen gem. Bebauungsplan sollen die nachfolgend aufgeführten Arten oder andere standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden.

Mindestpflanzgröße:

Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm

Bäume 2. Ordnung:

Rotdorn *Crataegua laevigata* "Paula Scarlet"

Pflaumenblättriger Weißdorn *Crataegus x prunifolia*

Stadt-Birne *Pyrus calleryana* „Chanticleer“

Mehlbeere *Sorbus aria* und Sorten

Eberesche *Sorbus aucuparia* und Sorten

Schwedische Mehlbeere *Sorbus intermedia* und Sorten

Außer der Eberesche sollten die zuvor genannten Bäume 2. Ordnung keine Verwendung in den naturnahen Randpflanzungen finden.

Für stufig aufgebaute, dichte Gehölzpflanzungen kommen je nach Standort außerdem folgende Arten in Frage:

Feldahorn <i>Acer</i>	<i>Campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Ackerroee	<i>Rosa arvensis</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer	Holunder <i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Sanbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Stechhülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Öhrchenweide	<i>Salix aurita</i>
Graue Weide	<i>Salix cinerea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>