

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe u. Anlagen u. d. besonderen Bedürfnissen u. Eigenschaften (gem. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)

Im mit N 2 bezeichneten Bereich sind Betriebe und Anlagen mit einem Abstandserfordernis zum Wohngebiet von maximal 100 m (Abstandsklasse VII) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Ausnahmen sind möglich für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI.

Im mit N 3 bezeichneten Bereich sind Betriebe und Anlagen mit einem Abstandserfordernis zum Wohngebiet von maximal 200 m (Abstandsklasse VI) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Ausnahmen sind möglich für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V.

Im mit N 4 bezeichneten Bereich sind Betriebe und Anlagen mit einem Abstandserfordernis zum Wohngebiet von maximal 300 m (Abstandsklasse V) gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses 1998 und solche mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Ausnahmen sind möglich für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV.

1.2 Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (gem. §1 Abs.9 i. V. m. §1 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste entspricht:

| WZ 2003 | Bezeichnung |
|--|---|
| Nahversorgungsrelevante Sortimente: | |
| WZ-Nr. 52.11.1; 52.2 | Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| WZ-Nr. 52.33.1 | Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel |
| aus WZ-Nr. 52.33.2 | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel |
| aus WZ-Nr. 52.49.2 | Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel |
| Zentrenrelevante Sortimente: | |
| WZ-Nr. 52.41 | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche |
| WZ-Nr. 52.42 | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren |
| WZ-Nr. 52.43 | Schuhe, Leder- und Täschnnerwaren |
| aus WZ-Nr. 52.44.2 | Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten) |
| aus WZ-Nr. 52.44.3 | Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping |
| WZ-Nr. 52.44.4 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| WZ-Nr. 52.44.7 | Heimtextilien (ohne Teppiche) |
| aus WZ-Nr. 52.45.1 | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse |
| WZ-Nr. 52.45.2 | Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| WZ-Nr. 52.45.3 | Musikinstrumente und Musikalien |
| aus WZ-Nr. 52.47.1 | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit |

| | |
|-------------------------|---|
| | überwiegend gewerblicher Ausrichtung |
| WZ-Nr. 52.47.2 | Bücher und Fachzeitschriften |
| WZ-Nr. 52.47.3 | Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen |
| WZ-Nr. 52.48.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| WZ-Nr. 52.48.5 | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck |
| WZ-Nr. 52.48.6 | Spielwaren |
| aus WZ-Nr. 52.49.1 | Schnittblumen |
| aus WZ-Nr. 52.49.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter |
| WZ-Nr. 52.49.3; 52.49.4 | Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse |
| WZ-Nr. 52.49.5 | Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software |
| WZ-Nr. 52.49.6 | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone |
| aus WZ-Nr. 52.49.7 | Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör |
| aus WZ-Nr. 52.49.8 | Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel) |
| WZ-Nr. 52.50.1; 52.50.2 | Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate |

Die in der vorausgegangenen Liste ausgeschlossenen Sortimente sind zulässig

- als sachlich zugeordnetes und im Angebotsumfang deutlich untergeordnetes (maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche) Randsortiment eines nicht durch die Liste ausgeschlossenen Kernsortimentes,
- als Sortiment bei Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk) und
- als Sortiment aus eigener Herstellung von Handwerks- und Produktionsbetrieben mit Verkaufsflächen an Endverbrauchern, die im betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Die Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe des Meeresspiegels(NN) und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig).

Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der mittleren Höhe des Meeresspiegels(NN) und der Oberkante des Dachfirstes.

Bei Gebäuden mit einem Mindestabstand von 100 m zum Pflanzstreifen können Überschreitungen der Wand- und Firsthöhen um bis zu 6 m zugelassen werden, wenn betriebsbedingte Abläufe dieses erfordern.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (gem. §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m nachzuweisen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ausgleich für den Eingriff sind Kompensationsmaßnahmen auf folgenden Flurstücke festgesetzt:

Flurstück 226, Flur 16, Gemarkung Schiefbahn,
Flurstück 8, Flur 11, Gemarkung Schiefbahn
Flurstück 145, Flur 11, Gemarkung Schiefbahn
Flurstück 67, Flur 42, Gemarkung Willich
Flurstück 301, Flur 32, Gemarkung Willich
Flurstück 110, Flur 32, Gemarkung Willich
Flurstück 96, Flur 12, Gemarkung Willich

Die Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan anzulegen und zu erhalten. Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffen erfolgt entsprechend der Anlage „Zuordnung der externen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 81 W – Münchheide IV –“.

6. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzten Flächen sind freiwachsende Hecken zu pflanzen.

Die Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen alleeartig mit großkronigen Bäumen in einem Abstand von max. 25 m und mit kleinkronigen Bäumen in einem Abstand von max. 12,5 m zu bepflanzen. Stellplatzanlagen sind mit einem kleinkronigen Laubbaum je 5 Stellplätze zu begrünen. Auf der festgesetzten Obstwiese sind je 100 m² ein Obstbaum zu pflanzen.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und zu erhalten.

7. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauO NRW)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Bei Errichtung eines - bis zu 15° zulässigen - geneigten Daches sind die Traufkanten (Sichtblenden, Attiken o. ä.) so auszubilden, dass der Gestaltungseindruck eines Flachdaches erzielt wird.

Dachaufbauten und durch Detailausbildungen von der sonstigen Dachform bedingte Abweichungen sind zulässig, soweit sie sich aus der begründeten Gliederung der Baukörper oder aus den Erfordernissen der Haustechnik ergeben und sich in der Dachlandschaft unterordnen.

2. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der Standplätze für Abfallbehälter und der unbebauten Flächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Garagenvorflächen, Stellplatzflächen und Zufahrten sind zu befestigen, zu versiegeln und zu entwässern.

3. Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die Abgrenzung entlang der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen Straßen ist durch Rasenkantensteine bis 10 cm Höhe vorzunehmen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind in den Anbau- und Bauverbotszonen Einfriedungen durch Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird bestimmt von der Straßenkrone der das Grundstück erschließenden Straße, bis zur Oberkante der Einfriedung.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur mit einer projizierten Grundfläche von bis zu 1,5 m x 1,5 m, einer Höhe bis zu 5 m und mit einem Mindestabstand untereinander von 25 m zulässig.

III. Hinweise

1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Krefeld II innerhalb der geplanten Zone III A/B.

2. Flugverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, im sog. 6 km Radius, ca. 4.870 m nördlich des Flughafenbezugpunktes. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe beträgt an der südwestlichsten Ausdehnung des Plangebietes 106,40 m ü. NN. Mit an- und abfliegendem Sichtflugverkehr und möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

Bauvorhaben, die die Höhe überschreiten (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 59 - Luftverkehr.

3. Grundwasserstand

Auf die Beachtung des derzeitigen und maximal möglichen Grundwasserstandes wird für die Ausführung der Bodenplatte und Kelleraußenwände hingewiesen.

4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 der Bundesrepublik Deutschland. Der DIN 4149 („Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“) entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

5. Wehrbereichsverwaltung

Bei Gebäude, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen ist eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

6. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß § 15 DschG NW unverzüglich der Gemeinde oder dem Landschaftsverband anzuzeigen. Auf das Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 DschG NW wird hingewiesen.

7. Landstraße L 26

Bauliche Anlagen längs der Landesstraße sowie Anlagen der Außenwerbung bedürfen gemäß § 25 und § 28 StrWG NW der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Straßenbau NRW.

Artenliste (Empfehlung)

Die Pflanzqualität muß den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

Bäume müssen mindestens 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm hoch sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 14 -16 cm aufweisen .

Obstgehölze müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und einen Stammumfang in einem Meter Höhe von mindestens 10 -12 cm aufweisen.

Schnittheckenpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt und 125 -150 cm hoch sein, 3 Pflanzen pro lfm.

Sträucher für freiwachsende Hecken müssen mindestens 2 x verpflanzt und 125 -150 cm hoch sein, Pflanzabstand 1 m x 1 m

Kleinkronige Bäume

| | | | |
|------------------|--------------|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | Pyrus communis | Wildbirne |
| Betula pendula | Birke | Salix alba | Silberweide |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Sorbus aria | Mehlbeere |
| Malus sylvestris | Wildapfel | Sorbus aucuparia | Eberesche |

Großkronige Bäume

| | | | |
|------------------------|----------------|--------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn | Populus tremula | Espe |
| Aesculus hippocastanum | Roß-Kastanie | Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Fagus sylvatica | Buche | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Fraxinus excelsior | Esche | Tilia cordata | Winterlinde |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel | Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Obstgehölze

| | | | |
|------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|
| <u>Apfelsorten :</u> | <u>Birnensorten:</u> | <u>Kirschsorten:</u> | <u>Pflaumensorten :</u> |
| Roter Berlepsch | Clapps Liebling | Große schwarze Knorpelkirsche | Bühler Frühzwetsche |
| Rheinischer Bohnapfel | Gellerts Butterbirne | Schneiders späte Knorpelkirsche | Wagenheims Frühzwetsche |
| Rheinischer Krummstiel | Gute Graue | Hedelfinger Riesenkirsche | Große grüne Reneklode |
| Rheinische Schafsnase | Köstliche von Charneu | Werdersche Braune | Hauszwetsche |
| Schöner aus Boskop | Neue Piteau | Schattenmorelle | Mirabelle von Nancy |
| Schöner aus Nordhausen | | | |
| Dülmener Rosenapfel | | | <u>Sonstige:</u> |
| Jakob Lebel | | | Walnuß |
| Kaiser Wilhelm | | | Edelkastanie |
| Rote Sternrenette | | | Apfelquitte |
| Luxemburger Renette | | | |

Sträucher für freiwachsende Hecken

| | | | |
|----------------------|----------------|------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche | Prunus spinosa | Schlehe |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Corylus avelana | Haselnuß | Rosa canina | Hundsrose |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Rubus fruticosus | Brombeere |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn | Salix carprea | Sal-Weide |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Sambucus nigra | Holunder |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Prunus mahaleb | Steinweichsel | Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Schnittheckenpflanzen

| | | | |
|-------------------|-----------|----------------|-----------|
| Ligustrum vulgare | Liguster | Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche | | |