"GEWERBEPARK BREMSEN"

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 TEIL A

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet

Das als GE-Gebiet gekennzeichnete Gebiet wird gemäß §8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, sollen nicht zulässig. Außer im GE 1 an der Wolfkerstraße sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.1 GE Zone I

In dem mit GE 1 bezeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII des Abstandserlasses zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl. NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nur Betriebe und Anlagen, die das Minimum nicht wesentlich stören.

1.1.2 GE Zone II

In dem mit GE 2 bezeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI des Abstandserlasses zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl. NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmsweise sind nur Betriebe und Anlagen, die das Minimum nicht wesentlich stören. Betriebe mit nur unerheblichemgem Abfallzug gesundheitsschädlicher Stoffe verursachen (z.ge ohne Produktion oder Lagerung von Materialien im Freien stattfinde.

1.1.3 GE Zone III

In dem mit GE 3 bezeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl. NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Darüber hinaus sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI ausnahmsweise, die nicht mit "z" gekennzeichnet sind.

1.1.4 GE Zone IV

In dem mit GE 4 bezeichneten Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl. NW 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet

Das als MI gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind Vergnügungen und Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der Maßzahlen der baulichen Nutzung nach Zeichnerischer weiter, die Flächenangaben Fläche (FN) und Traufhöhe (TH) bzw. die Zahl der Vollgeschosse sind einzuhalten. FH und TH der Gebäude sind in Bezug auf NN festgesetzt.

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

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzenliste) zu verwenden.

3.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Zuwegungen und Umfahrung, unpflasterte, bewachsene Flächen, die aufgrunddieser Eingrünungsmaßnahmen zum Aufbewahren von Bäumen und Sträuchern ist das Abstellen und Lagern von Gütern jeglicher Art nicht zulässig.

3.2 Bodenschutz

Der zur Bildeoverwendung vorgesehene Oberboden ist in gesundester Form sowohl bei Eingriffsbereichen zu lagern. Verunreinigungen des Bodens durch Öle und sonstiger Stoffe sind zu verhindern. Bei Geländeaufschüttungen ist der Oberboden vorher abzuziehen. Vor Auffuhr von Oberboden ist dies Verdichtung zu lockern.

3.3 Bäume im Straßenraum

Im Straßenraum sind entlang des Straßenbegrenzungsrines 25 exotes und großkronige Bäume zu pflanzen. Die Verteilung der Bäume hat in einem regelmäßigen Abstand zu erfolgen. Der Stammumfang der Bäume sollte beim Pflanzen min. 25 cm gemessen in 1 m Stammhöhe betragen.

3.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen sowerhalb des Gewerbegebietes sind min. zu 60 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung ist mindestens in einer Stärke von 8 cm herzustellen, wenn alternativ Substrat-Ein 1,5 fache zur Fläche als Begrünung nach § 1 anlegt.

3.5 Versiegelung

Fuß- und Radwege, Einfahrtsflächen sowie die Flaywegeerschließen sind unter Verwendung versickerungsfähiger Bodenaufbauten und Materialien herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Materials muß so hoch sein, daß das anfallende Niederschlagswasser direkt in den Boden abgeleitet werden kann.

3.6 Mulbeuen

Mülbeuen und Müllcontainerplätze sind mit Rankgitter zu umgeben und dauerhaft zu bepanken.

3.7 Einfriedungen, Nebenanlagen, Garagenanlagen

Einfriedungen und Nebenanlagen dürfen Dreiantlitte zwischen 1,0 bis 1,50m über der Straßenmitte lagen. Die Einfriedungen sind in Richtung der Straßen mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Gebäudefront und Straßen und Rankgerüstbauen zu bepflanzen. Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden. Eine Bodenfreiheit von 10 cm ist zu gewährleisten. Einfriedungen dürfen im GE-Gebiet nicht höher als 2,0 m sein. Im MI-Gebiet dürfen sie nicht höher als 1,50m sein. Garagenanlagen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, ist ein min. 1,00 m breiter Pflanzstreifen mit Rankgewächsen bzw. Sträuchern zu bepflanzen.

3.8 Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme Nr. A1: Heckenbreite 5,00m

Anlage einer 4-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern, beidseitig mit einem Schutzzaun zu versehen.

Maßnahme Nr. A2: Sträucher Bepflanzung Breite 10,00m

Anlage einer beidseitig jeweils 3-reihigen Hecke aus heimischen Sträuchern. Der Innenbereich der Hecke ist mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist beidseitig mit einem Schutzzaun versehen.

Maßnahme Nr. A3: Sträucher Bepflanzung

Die beiden Teilflächen werden mit einer 4-reihigen Hecke umgeben. Die Kernbereiche werden der Sukzession überlassen. In den Kernbereichen werden Einzelbäume und Baumgruppen gepflanzt. Die Pflanzflächen werden beidseitig mit einem Schutzzaun versehen.

3.9 Grundwasserschutz

Handlungen, die eine Verunreinigung des Grundwassers zur Folge haben können, sind grundsätzlich zu unterlassen.

4 Dächer / Außenwände / Fassaden

Auf den Dächern sowerhalb des Plangebietes sind Sonnenkollektoren sowie unterglasbrotte Glasflächen zulässig.

Gewerbegebiet

Die Dachneigungen sowie geneigte Dächer bis max. 35 ° Neigung zulässig.

Sonnigeneie und reflektierende Materialien auf Fassaden und Dachverkleidung sind unzulässig.

Mischgebiet

Die Hauptdachtyper sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° +/- 5° auszuführen. Dachgauben sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 40% der Trauflänge betragen.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind außerhalb der Fläche für den Lärmschutzwall maximal bis zu 1,0 m zulässig.

HINWEISE

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Bodenpunktlinien

Zum Bebauungsplan wurden Bodenpunktlinien erarbeitet (Anlage zur Begründung).

Altlasten

Bremsen und Grundwasserverunreinigung

Im Bereich des gekennzeichneten Altlastenfläche (Anlage zur Begründung) zur Beseitigung der Altlasten auf dem ehemaligen Deponiegelände der Firma Forse notwendigen Brunnen und Grundwasserbeobachtungsmessstellen sind bei der Bebauung sowerhalb des Plangebiets zu berücksichtigen. Die zuständigen Fachbehörden sind im Rahmen der jeweiligen Bauanträge anzuhören.

Bodenaushub

Im Bereich des gekennzeichneten Altlastenfläche ist Bodenaushub nur unter fachgutachterlicher Aufsicht zu entfernen, altlastenverdächtiß zu beurteilen und dementsprechend entsorgungsmäßig zu behandeln.

Eingriffe in das Grundwasser

Bei Bauvorhaben, die Eingriffe/Maßnahmen in das Grundwasser eingegriffen werden (erdtief betriebene Grundwasserunterbrechung), so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bei der Errichtung von Ausweichlagern im Bereich der gekennzeichneten Altlastenfläche und die Maßgaben der BBodSchV einzuhalten.

Niederschlagswasser

Die Ableitung identischer Niederschlagswasser im Bereich der gekennzeichneten Altlastenfläche hat in die Kanalisation zu erfolgen.

Kampfmittelbeseitigung

Es ist nicht auszuschließen, dass in Kampfmittel vorhanden sein. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Bauarbeiten sind die Bauarbeiten sofort zu stoppen / Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Die Kampfmittelbeseitigungsarbeiten Polizeiverordnung ausgeführt werden. Sollten Erdarbeiten mit entsprechenden maschinellen Bohrungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Vorbauarbeiten oder vergleichbarer Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Testbeschaffung empfohlen.

Bodendenkmäler

Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-11 unverzüglich zu informieren. Bodenschicht und Funstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Pflanzenliste (Vorschlagsliste)

Bäume zur Verwendung im Straßenraum

Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Ulmus hollandica	Holländische Ulme
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

Bäume zur Verwendung in Grünanlagen

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Acer platanoides	Spitzahorn	Pinus sylvestris	Kiefer
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Hängebirke	Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Betula pubescens	Moorbirke	Prunus padus	Traubenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia cordata	Winterlinde
Populus tremula	Zitterpappel	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Ulmus hollandica	Holländische Ulme
Prunus padus	Traubenkirsche	Ulmus laevis	Flatterulme
Quercus robur	Stieleiche	Ulmus minor	Feldulme
Quercus petraea	Traubeneiche	Ulmus scabra	Bergulme
Rhamnus frangula	Faulbaum		

Sträucher zur Verwendung in Grünanlagen

Corylus avellana	Haselnuß	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Rainweide	Salix cinerea	Grauweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix fragilis	Bruchweide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix pentandra	Lorbeerweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Rosa canina	Hundsrose	Salix viminalis	Korbweide
Rosa rubiginosa	Weinrose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa rugosa	Kartoffelrose	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Salix caprea	Salweide	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix cinerea	Grauweide	Viburnum opulus	Schneeball
Salix fragilis	Bruchweide		

Bäume und Großsträucher

Acer campestre	Feldahorn	Malus sylvestris	Wildapfel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Pinus sylvestris	Kiefer
Betula pendula	Hängebirke	Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pubescens	Moorbirke	Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus padus	Traubenkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche	Quercus petraea	Traubeneiche
Populus tremula	Zitterpappel	Salix alba	Silberweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Salix cinerea	Grauweide
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix fragilis	Bruchweide
Quercus robur	Stieleiche	Salix pentandra	Lorbeerweide
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix purpurea	Purpurweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Salix viminalis	Korbweide
Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix cinerea	Grauweide	Ulmus glabra	Bergulme
Salix fragilis	Bruchweide	Ulmus laevis	Flatterulme
Salix pentandra	Lorbeerweide	Ulmus minor	Feldulme
Salix purpurea	Purpurweide	Ulmus scabra	Bergulme
Salix viminalis	Korbweide		

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 64 Teil A

Gebiet "Gewerbepark Bremsen"

Gemarkung Leichlingen

Maßstab 1 : 500; Flur 61

Die Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) am 21.12.2000 als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss vom 21.12.2000 wurde aufgehoben.

Leichlingen, den 18.04.2001

Der Bürgermeister