TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 227 - SCHAUFENBERGER STRASSE -

---

1. Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung entsprechend der Liste 1.6 mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

1.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum entsprechend der Liste in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Die Zufahrten zu Stellplätzen sowie die Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

1.4 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht bzw. wenn diese zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt.

1.5 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind standortgerechte Hecken mit Gehölzen gemäß der Liste 1.6 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.6 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:		**Sträucher:**	
Acer campestre	-Feldahorn	Amelanch. laevis	-Felsenbirne
Acer platanoides	-Spitzahorn	Cornus mas	-Kornelkirsche
Betula pendula	-Sandbirke	Cornus sanguinea	-Hartriegel
Carpinus betulus	-Hainbuche	Corylus avellana	-Waldhasel
Castanea sativa	-Edelkastanie	Crataegus mono.	-Weißdorn
Fagus silvatica	-Rotbuche	Euonymus euro.	-Pfaffenhütchen
Fraxinus excels.	-Esche	Ilex aquifolium	-Waldhülse
Prunus avium	-Vogelkirsche	Prunus spinosa	-Schlehe
Quercus robur	-Stieleiche	Rosa canina	-Hundsrose
Sorbus aucuparia	-Vogelbeere	Sambucus nigra	-Holunder
Tilia cordata	-Winterlinde	Viburnum opulus	-Schneeball

2. Nutzungsbeschränkungen
gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO, § 6, § 8, § 9 und § 11 BauNVO, § 31 BauGB

2.1 **Vergnügungsstätten** aller Art sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.2 **Einzelhandelsbetriebe** aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.3 Zulässig sind - abweichend von der bestehenden Regelung - Gewerbe-, Industrie- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

2.4 Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 700 m² zugelassen werden, wenn sie **kein 'Innenstadtsortiment'** an den Endverbraucher verkaufen.

3. Gliederung des Gewerbegebietes
nach § 1 Abs. 4 BauNVO

3.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind diejenigen nicht zulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 1998, S.744) in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

3.2 Gemäß § 31 BauGB können im Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklasse VII des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, daß schadliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

4. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
gemäß § 16,17,18,19,20,22 und 23 BauNVO

4.1 Für die im Gewerbegebiet festgesetzten baulichen Nutzungen, maximal dreigeschossiger, offener Bauweise, ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig, festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut.

4.2 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ bis zu 50 von Hundert ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs. 3 LWG

5.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb dieses Bebauungsplanes über das Kanalsystem vorzunehmen.

6. Zuordnungsfestsetzung
gemäß §1a, §9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs. 1a

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 227 werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 1a realisiert und sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Bebauungsplanes Nr.227 beschrieben. Diese Maßnahmen sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Parzelle Nr. 286, Flur 37, Gemarkung Alsdorf realisiert und hiermit den Bau- und Straßenflächen des Bebauungsplanes Nr. 227 zugeordnet.

Hinweis:

Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen bekannt. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) anzuzeigen (siehe Nebenbestimmungen des RAB zu Baugenehmigungen, Schreiben vom 29.02.2000 und 09.09.1999).

Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.