

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. H 55 – Neanderhöhe –(insgesamt 13 Seiten) Stand 08.11.2018

Textliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1.** Gemäß § 8 BauNVO wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.2.** Das Plangebiet wird gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB in die Teilbereiche GE 1 bis GE 8 gegliedert, wobei GE 1 und GE 3 aus zwei Teilflächen, GE 2 aus drei Teilflächen und GE 8 aus vier Teilflächen bestehen. Die Grenzen der Teilflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.3.** In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 9 BauNVO die folgenden Unterarten von Gewerbebetrieben unzulässig:
 - 1.3.1.** Geschäftshäuser, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe mit einem Verkauf an Endverbraucher.
 - 1.3.2.** Sex-Shops sowie Bordelle und bordellähnlichen Betriebe.
 - 1.3.3.** Gewerbebetriebe, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und auf die immissionsschutzrechtlich die Störfallverordnung (StörfallV) Anwendung findet. Genehmigungsbedürftige Anlagen können als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder sie der eigenen betrieblichen Energieversorgung dienen.
- 1.4.** In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1.2, GE 2.1, GE 2.2, GE 2.3, GE 3.1, GE 3.2, GE 4, GE 5, GE 6, GE 7, GE 8.1, GE 8.2, GE 8.3 und GE 8.4 sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO Tankstellen unzulässig.
- 1.5.** In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.6.** In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung**2.1. Grundflächenzahl - GRZ**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 BauNVO für das gesamte GE mit dem Wert 0,8 festgesetzt.

2.2. Baumassenzahl - BMZ

Die Baumassenzahl (BMZ) wird gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 21 BauNVO für das gesamte GE mit dem Wert 10,0 festgesetzt.

2.3. Höhe

Die gemäß zeichnerischer Darstellung maximal zulässige Höhe wird bezogen auf die Oberkante (OBK max) der baulichen Anlage über Normalhöhenull (üNHN). Die Oberkante der Gebäude ergibt sich bei geneigten Dächern aus dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. bei Flachdächern aus dem höchsten Punkt der Attika.

Eine Überschreitung der gemäß der zeichnerischen Darstellung zulässigen Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über NHN ist bis zu einer Höhe von 3 m auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche der baulichen Anlage für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (Mas-

ten, technische Aufbauten für Aufzüge, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage, Anlagen für die regenerative Energieerzeugung, usw.) gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2.4. Geschossfläche - GFZ

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 20 BauNVO für das gesamte GE mit dem Wert 2,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

In den festgesetzten Gewerbegebieten können gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO bauliche Anlagen, die ausschließlich dem ruhenden Verkehr dienen (Parkhäuser, Parkpaletten, usw.), die festgesetzte Geschossflächenzahl bis zu einer maximalen GFZ von 3,0 überschreiten, sofern die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe eingehalten wird.

2.5. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 8.3 und GE 8.4 ist gemäß § 16 Absatz 5 BauNVO eine Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans bestehenden Geländeoberfläche ausgeschlossen. Die bestehende Geländeoberfläche ist den Geländepunkten mit Höhenangaben aus der Plangrafik zu entnehmen. Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich in der im Plan gekennzeichneten Verdachtsfläche für Bodendenkmäler keine Bodendenkmäler befinden. Hierfür ist das Baugrundstück zu untersuchen, auf dem eine bauliche Anlage bzw. das Vorhaben errichtet werden soll.

2.6. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 21a Absatz 1 BauNVO Garagengeschosse oder ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen.

3. Bauweise

In den festgesetzten Gewerbegebieten gilt gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a).

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: In den mit GE gekennzeichneten Baugebieten können Einzelgebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Baukörperlänge wird auf maximal 150 m festgesetzt. Die gemäß der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bauliche Anlagen, die einem erforderlichen Immissionsschutz dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO zulässig, wenn keine anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplans dagegen sprechen.

5. Grünflächen

5.1. Öffentliche Grünfläche

Es wird eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Flächen stellen gleichzeitig Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB dar. Die Fläche ist über 40 Prozent der Gesamtfläche mit Blühpflanzen gemäß Pflanzliste für Blühpflanzen zum Bebauungsplan zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die öffentliche Grünfläche ist mit einer Geländevertiefung von 0,30 m bezogen auf die an die Fläche angrenzend hergestellte Straßenoberkante auszuführen.

5.2. Private Grünfläche

Es werden gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB private Grünflächen festgesetzt.

Die Flächen stellen gleichzeitig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB dar.

Für die privaten Grünflächen gelten gemäß den zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen die unter Punkt 6.1 genannten Festsetzungen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sind zudem mit einer zur Mitte der Grünfläche hin modellierten Geländevertiefung von mindestens 0,30 m auszuführen, solange die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht entgegenpricht.

6. Natur und Umwelt

6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB auf den Flächen GE 8.1 bis GE 8.4 sind Zufahrten zulässig, sofern sie maximal 30 Prozent der abgegrenzten Fläche pro Baugrundstück in Anspruch nehmen.

6.1.2. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB auf den privaten Grünflächen sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu erhalten. Hierfür erforderliche Pflegemaßnahmen sind durchzuführen. Lücken in den vorhandenen Vegetationsstrukturen sind gemäß der Pflanzliste zum Bebauungsplan zu ersetzen und aufzufüllen.

6.1.3. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB auf den privaten Grünflächen gelten folgende Festsetzungen:

6.1.3.1. Die Pflanzungen sind mit geeigneten Pflanzen gemäß Pflanzliste für Bäume und Sträucher zum Bebauungsplan und gemäß Pflanzschema durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6.1.3.2. Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

- 6.1.3.3. Bei der Auswahl der Gehölzarten ist innerhalb einer Gruppe (Bäume, Sträucher) zu variieren. Als Pflanzmaterial sind Arten regionaler Herkunft zu verwenden. Alle Arbeiten sind gemäß DIN 18916, 18917 und 18919 durchzuführen.
- 6.1.3.4. Zur Sicherung der Pflanzung gegen Verbiss ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Als Zaunmaterial ist z.B. Knotengeflecht 180/24/15, 2,0/1,6/1,6 mm zu verwenden.
- 6.1.3.5. In einem Abstand von 1 m zur südlich angrenzenden Ackerfläche sind Eichenspaltpfähle (Abstand Pfahl – Pfahl = ca. 20 m) einzusetzen. Die Eichenspaltpfähle (Länge ca. 2 m) sind ca. 1 m tief einzuschlagen.
- 6.1.3.6. Pflegemaßnahmen
 - Fertigstellungspflege (1 Jahr): 2 x Mahd des Unterwuchses, bei Bedarf wässern.
 - Entwicklungspflege (2 Jahre): Insgesamt 2 x Mahd des Unterwuchses.
 - Nachpflanzung nicht angegangener Pflanzen.
 - Pflegeschnitte (Auf-den-Stock-setzen) nach Bedarf, nur abschnittsweise und zeitversetzt, Überhälter (Bäume II. Ordnung) sind stehen zu lassen.

7. Immissionsschutz

7.1. Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

In den Flächen des Plangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung Teilfläche	Flächengröße [m ²]	Emissionskontingente L _{EK} [dB]	
		Tag	Nacht
GE 1.1	6.613	60	45
GE 1.2	2.813	56	41
GE 2.1	6.683	57	42
GE 2.2		57	42
GE 2.3		57	42
GE 3.1	2.329	61	46
GE 3.2		61	46
GE 4	2.301	64	49
GE 5	3.219	63	48
GE 6	3.449	60	45
GE 7	17.265	55	40
GE 8.1	4.157	65	50
GE 8.2	4.608	65	50
GE 8.3	2.056	58	43
GE 8.4	2.683	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006) im jeweiligen Genehmigungsverfahren für alle maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,j} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.2. Gliederung gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO

- 7.2.1. In den mit GE 1.1 bis GE 2.3 bezeichneten Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 mit dem Titel „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ unzulässig.
- 7.2.2. In den mit GE 3.1, GE 3.2, GE 4 und GE 7 bezeichneten Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 mit dem Titel „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ unzulässig.
- 7.2.3. In den mit GE 5, GE 6 und GE 8 bezeichneten Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V gemäß der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 mit dem Titel „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ unzulässig.

8. Gestaltungsmaßnahmen

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften werden gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absätze 1 und 2 Nr. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

8.1. Werbeanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur für die ansässigen Betriebe und deren Produkte zulässig.

Selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Maximalhöhe von 136 über NN nicht überschreiten.

8.2. Beleuchtungseinrichtungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtungseinrichtungen sind für die Beleuchtung der GE-Flächen und der geplanten Gebäude ausschließlich Natriumdampf Lampen oder LED-Lampen zu verwenden.

Auf eine rückwärtige Beleuchtung ist in Richtung der „Flächen zur Anpflanzung“, „Flächen zur Erhaltung“ und „Wald“ sowie in Richtung der Wohnbebauung an der Straße Neaderhöhe zu verzichten. Auf die Beleuchtung von Bereichen außerhalb der GE-Flächen ist ebenfalls zu verzichten. Erforderliche Straßenbeleuchtungen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Auf Dächern von geplanten Gebäuden innerhalb der Flächen GE 1.2, GE 2.1, GE 2.2 ist auf Beleuchtungen gänzlich zu verzichten.

8.3. Dachbegrünung

Flachdächer und bis zu 15° geneigte Dächer von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind flächendeckend extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hiervon sind Bereiche technischer Dachaufbauten und Aufzüge ausgenommen. Die Substratstärke muss mindestens 9 cm betragen.

Garangengebäude gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

8.4. Stellplätze

Die Errichtung von (nicht überdachten) Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO ist mit versickerungsfähigen Belägen (wasserdurchlässige Pflastersteine, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster usw.) auszuführen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1. Altlasten / -verdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien nachrichtlich gekennzeichnet. Die Hinweise zu Altlasten sind zu beachten.

9.2. Bodendenkmal / -verdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen mit Verdacht auf Bodendenkmale vorhanden. Dies betrifft die festgesetzten Flächen GE 8.3 und GE 8.4.

Hier sind die Festsetzung unter 2.5 sowie die Hinweise zum Denkmalschutz zu berücksichtigen.

Pflanzenauswahlliste für Bäume und Sträucher zum Bebauungsplan

(STR – Sträucher, LHEI - leichter Heister, 1XV – 1 Mal verpflanzt, MW – mittlere Wuchshöhe 80-120 cm bzw. 100-150 cm)

Sträucher, STR, 1XV, MW, 80-120

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

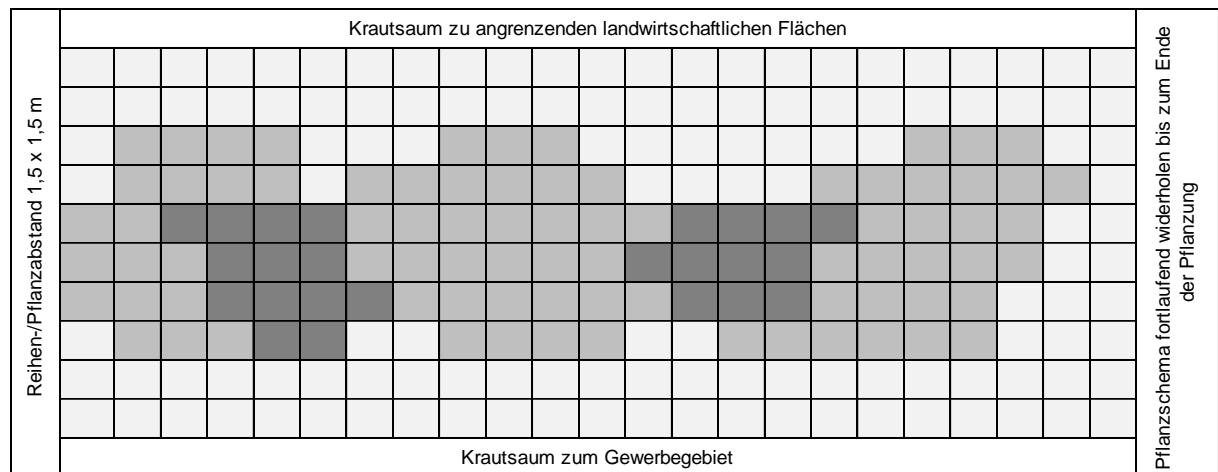
Bäume II. Ordnung, LHEI, 1XV, MW, 100-150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraster	Holz-Birne

Bäume I. Ordnung, LHEI, 1XV, MW, 100-150

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

Pflanzschema für Bäume und Sträucher



Pflanzenauswahlliste für Blühpflanzen zum Bebauungsplan

Es ist Gebietseigenes Saatgut zu verwenden: Westdeutsches Tiefland.

Achillea millefolium	Gewöhnliche Wiesenschafgarbe
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odermennig
Anthemis arvensis	Acker-Hundskamille
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille
Ballota nigra	Schwarznessel
Barbarea vulgaris	Barbarakraut
Borago officinalis	Borretsch
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Campanula persicifolia	Pfirsichblättr. Glockenblume
Campanula rapunculoides	Acker-Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Campanula trachelium	Nesselbl. Glockenblume
Carduus nutans	Nickende Kratzdistel
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Gemeine Flockenblume
Centaurea scabiosa	Skabiosen-Flockenblume
Cichorium intybus	Wegwarte
Cirsium acaule	Stängellose Kratzdistel
Clinopodium vulgare	Wirbeldost
Cosmos bipinnatus	Cosmea
Daucus carota	Wilde Möhre
Dianthus carthusianorum	Kartäusernelke
Dipsacus fullonum	Wilde Karde
Echium vulgare	Natternkopf
Galium album	Wiesen-Labkraut
Galium verum	Echtes Labkraut
Gaillardia pulchella	Kokardenblume
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Hesperis matronalis	Gewöhnliche Nachtkviole
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut

<i>Hypochoeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Scorzoneroïdes autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Leonurus cardiaca</i>	Herzgespann
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Margerite
<i>Linaria vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Malva alcea</i>	Sigmarskraut
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee
<i>Origanum vulgare</i>	Wilder Majoran
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pastinaca sativa</i>	Gemeiner Pastinak
<i>Picris hieracioides</i>	Gemeines Bitterkraut
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Potentilla erecta</i>	Blutwurz
<i>Potentilla tabernaemontani</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Primula veris</i>	Frühlings-Schlüsselblume
<i>Prunella vulgaris</i>	Gemeine Braunelle
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Wiesenknopf
<i>Saponaria officinalis</i>	Gewöhnliches Seifenkraut
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knotige Braunwurz
<i>Sedum telephium</i>	Purpur-Fetthenne
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Sinapis arvensis</i>	Acker-Senf
<i>Stachys sylvatica</i>	Wald-Ziest
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Teucrium scorodonia</i>	Salbei-Gamander
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesenbocksbart
<i>Trifolium medium</i>	Mittlerer Klee
<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze
<i>Verbascum lychnitis</i>	Mehlige Königskerze
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<i>Verbascum thapsus</i>	Kleinblütige Königskerze
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke
<i>Viola arvensis</i>	Acker-Stiefmütterchen

Hinweise:**1. zu Altlasten**

Im Geltungsbereich sind zwei Flächen im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien und nachrichtlich gekennzeichnete Flächen (Altlastenkataster) des Kreises Mettmann verzeichnet und im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei den Flächen handelt es sich zum einen um den Altstandort „Hochdahler Straße/Prof.-Sudhoff-Straße“ mit der Nr. 353676/3 Er. Zum anderen um den Altstandort einer Stahlbaufirma (Nr. 35576/2 Er). Zudem sind im Geltungsbereich eine Verfüllung mit Nr. 35676_5 Er sowie eine Aufschüttung mit Nr. 35676_7 Er im informellen Ablagerungskataster erfasst. Nähere Informationen sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn diese Bereiche betroffen sind.

2. zu Kampfmitteln

Es besteht ein Verdacht auf Kampfmittel innerhalb der Plangebietsabgrenzung. Die Verdachtsflächen befinden sich in einem Bereich entlang der Hochdahler Straße / K21, Gemarkung Hochdahl, Flur 1, Flurstücke 86, 181 und 189 (vgl. Bild in der Begründung zum Bebauungsplan). Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung kann mittels des Formulars „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD erfolgen.

Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierzu ist das auf der Internetseite abrufbare „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.

Der Verdacht auf Kampfmittel ist vor anstehenden Erdarbeiten auszuräumen.

3. zu Landesstraßen

Allgemeine Forderungen Landesstraßen:

1. Ein Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzone in den Plan wird empfohlen.
2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)
 - a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
 - b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
 - c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
3. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht und Lärmschutzwälle - sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

4. Bauliche Anlagen, welche über neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße angeschlossen werden oder bestehende Zufahrten geändert werden, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
5. Das Plangebiet des Bauleitplans ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.
6. Die Entwässerung der Landesstraße ist sicherzustellen.
7. Bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.
8. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
9. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

4. zu Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Adresse Postfach 100709, 44782 Bochum so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

5. zu Ingenieurgeologie und Mutterboden

Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. zum Denkmalschutz und zur archäologischen Baubegleitung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes (Fläche GE 8.3 und GE 8.4) ist mit (archäologischen) Bodenfunden / Bodendenkmälern zu rechnen. Hier sind die Festsetzungen des Bebauungsplan zu beachten und für Ausnahmen von dieser Festsetzungen eine Sachverhaltsermittlung erforderlich. Näheres kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Auf den übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können (archäologische) Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden. Auf die damit zusammenhängende Meldepflicht gemäß § 15 und das Veränderungsgebot gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Für jegliche Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen und im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, wird eine archäologische Baubegleitung empfohlen. Zu den Bodeneingriffen gehören z.B. auch Pfahlgründungen, Streifenfundamente, Bodenplatten, Erschließungsmaßnahmen oder Kellergeschosse im Allgemeinen (nicht abschließend).

Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

7. zu Starkregen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Beeinflussungen durch Starkregen nicht ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem die Flächen entlang der Hochdahler Straße im Süden des Plangebietes sowie bestehende Geländemulden.

Es wird empfohlen für die in den Randbereichen zu den Grünflächen und zum Wald hin gelegenen Baugrundstücke eine Neigung des Geländes vorzusehen, sodass eine Ableitung von Niederschlagswasser vor allem bei Starkregenereignissen in die Grünflächen ermöglicht wird. In den an die Straße angrenzenden Bereichen dieser Baugrundstücke ist eine Ableitung auf die öffentliche Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Für Baugrundstücke, für die eine Ableitung von Niederschlagswasser in die angrenzenden festgesetzten Grünflächen nicht möglich ist, wird eine Profilgestaltung des Geländes empfohlen, die bei Starkregenereignissen als Puffer dienen kann, bis eine Ableitung auf die Straßenverkehrsfläche erfolgt oder eine natürliche Versickerung eintritt.

Solchen Maßnahmen, u.a. zur Freihaltung von Flächen auf dem Baugrundstück, zugunsten des Hochwasserschutzes und zum Schutz vor Starkregen können notwendig sein, wenn eine hohe Flächenversiegelung erfolgen soll (Parkplätze etc.).

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Geländemodellierungen bzw. das Anlegen von Geländemulden zur Aufnahme von bei Starkregenereignissen anfallenden Niederschlagsmengen vorgesehen. Die Verkehrsflächen sollten in der Ausgestaltung eine Ableitung auf diese Flächen ermöglichen (Absenken von Hochborden etc.).

8. zu Emissionskontingenten

Die Emissionskontingentierung für die Hauptflächen GE 2 und GE 3 bedeutet mit Blick auf die weitere Unterteilung der o. g. Flächen im Bebauungsplan, dass die o. g. Emissionskontingente für jede Teilfläche in GE 2 (GE 2.1 – GE 2.3) und GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) gleichermaßen gelten.

Die Festsetzung der Emissionskontingente berührt bis zu einer Änderungs- oder Neugenehmigung nicht die Genehmigungsinhalte bestehender gewerblicher Nutzungen.

9. zur Baufeldräumung und zu Gehölzfällungen

Um mögliche Tötungsrisiken für europäische Vogelarten auszuschließen hat die Baufeldräumung zwischen dem 31.07. und dem 15.03. außerhalb der Brutzeiten der Vogelwelt zu erfolgen. Für erforderliche Gehölzfällungen gelten die gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

10. zum Schutz und zur Vermeidung und Verminderung von Umwelteinwirkungen

Die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Umwelteinwirkungen (gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan) sind im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

10.1. Schutzmaßnahmen

S 1: Schutzzäune

Einrichtung von Schutzzäunen zur Vermeidung baubedingter Schäden in angrenzenden Vegetationsbeständen während der Bauphasen.

10.2. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

a) Allgemeine eingriffsreduzierende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

V 2: Verminderung der baubedingten Flächeninanspruchnahme:

- Begrenzung der Arbeitsflächen auf Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des BPlans.
- Vermeidung der Nutzung von externen Flächen.
- Vermeidung der Nutzung von bestehenden und zu erhaltenden Grünflächen.

V 3: Verminderung der anlagenbedingten Flächeninanspruchnahme:

- Erhalt der bestehenden Grünflächen.

V 6: Erhalt von Wald:

- Schutz der bestehenden Waldflächen.

V 7: Erhalt von Gehölzen und Einzelbäumen:

- Schutz der bestehenden Grünflächen mit Gehölzen und Einzelbäumen.

b) Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen:

Aus dem allgemeinen Artenschutz leitet sich die Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG i.V.m § 39 Abs. 5 BNatSchG ab.

VCEF 8: Bauzeitenbeschränkung

- Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste bei Vögeln erfolgt die Beseitigung von Gehölzen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) europäischer Vogelarten.
- Die Baufeldräumung darf nur innerhalb des Zeitraumes 31.07.-15.03. erfolgen.

c) Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes:V 4: Verminderung von klimarelevanten Auswirkungen

- Auf Grünflächen und entlang von Verkehrswegen werden Baumpflanzungen vorgenommen. Durch Ad- und Absorption von gas- und staubförmigen Schadstoffen leisten Bäume einen Beitrag zur Verbesserung der lufthygienischen Situation. Außerdem dienen sie der Verbesserung mikroklimatischer Bedingungen, indem sie zur Temperaturverminderung beitragen. Dies geschieht zum einen passiv durch Schattenwurf, der insbesondere im Straßenraum eine Aufheizung der künstlichen Baumaterialien verhindert. Zum anderen entziehen die Bäume der Luft aber auch aktiv Wärme durch Verdunstungsprozesse. Darüber hinaus vermindern die Bäume durch Interzeption den Niederschlag, der auf die verschmutzten Oberflächen gelangt und als behandlungsbedürftiger Niederschlag über die Kanalisation abgeführt werden muss.

V 5: Festsetzungen zu Gestaltungsmaßnahmen

- Der Bebauungsplan setzt Gestaltungsmaßnahmen fest, die die Abstrahlung von Licht in angrenzende Gehölzbestände vermeiden oder vermindern sollen. Demnach sind selbstleuchtende, blinkende und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen unzulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind für die Beleuchtung ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden. Auf eine rückwärtige Beleuchtung ist in Richtung der „Flächen zur Anpflanzung“, „Flächen zum Erhalt“ und „Wald“ sowie in Richtung der Wohnbebauung an der Straße Neanderhöhe und auf die Beleuchtung von Bereichen außerhalb der GE-Flächen zu verzichten. Auf Dächern von geplanten Gebäuden innerhalb der Flächen GE 1.2, GE 2.1 und GE 2.2 ist auf eine Beleuchtung gänzlich zu verzichten.

11. zu Ausgleichs- und ErsatzmaßnahmenA/E 9: Pflanzung von Gehölzen und Einzelbäumen

- Anpflanzung von Gehölzen entlang der Plangebietsgrenzen zur Eingrünung und zur Schonung des Landschaftsbildes
- Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße
- Aufstellung von Ansitzwarten für Greifvögel in regelmäßigen Abständen auf den Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen und Einzelbäumen
- Entlang der nördlichen Pflanzfläche ist ein Pflegeweg anzulegen, um die dauerhafte Pflege der Gehölzbestände zu sichern
- Pflanzen aus der Pflanzliste sind für die Bepflanzung wahlweise zu verwenden

A/E 9: Anlage von öffentlichen Grünflächen

12. zu planexternen Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird ein Biotopwertdefizit ermittelt, welches nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann. Daher werden Maßnahmen erforderlich die auf externen Flächen ausgeglichen werden müssen.

Zur Durchführung der im Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen externen Ausgleichsmaßnahmen unterwirft sich die Stadt Erkrath einer entsprechenden Selbstverpflichtung. Es besteht eine vertragliche Regelung mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft für diese Fläche, sodass die Sicherstellung der Flächen für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ausreichend gewährleistet ist.