.

**TEXTLICHE FESTZETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**

**GE - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**

**Ausnahmen gemäß §8 abs.3 Nr. 2 BauNVOsind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandreil des Bebauungsplanes ( Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ).**

**In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.**

**Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind in der „Zone A" der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.**

**In „Zone B" sind Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO, unter Beachtung von § 15 BauNVO, zulässig.**

**Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an End-verbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichen Umfang betrieben wird.**

**Abweichend von dem generellen Ausschluss von Einzelhandelbetrieben, sind auf Grundstücken an der Lülsdorfer Straße auch Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment (ganz oder teilweise) nicht den Waren der Troisdorfer Liste für nahversorgungsrelevanten und/oder zentrenrelevanten Sortimente (Troisdorfer Liste s. auch Anlage zur Begründung) zuzuordnen ist.**

**Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO.**

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind ausschließlich, innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich innerhalb der mit NR (Nutzungsregelung) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 in die nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

| | |
|---|---|
| Zone 1 : | Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören |
| Zone 2 | Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad |
| Zone 3 : | Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 21.03.1990 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. |

Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß zum Beispiel durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Bauweise

a = abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung (§ 12 BauNVO).

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Gebäudehöhe, Traufhöhen und Firsthöhen beziehen sich auf die am höchsten im gewachsenen Gelände liegende Stelle des Gebäudes. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Rauch- und Abluftschornsteine.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.

Ebenso sind die einzelnen Gewerbegrundstücke untereinander durch Gehölzpflanzungen abzugrenzen. Hierzu sind Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m (jeweils 2 m auf beiden Grundstücken) anzulegen und mit standortgemäßen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Der Anbau der Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

Bereiche, in denen Gebäude oder Gebäudeteile bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bleiben von den Bepflanzungsvorschriften ausgenommen.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |

| | | |
|---|---|---|
| Corylus avellana | | Hasel |
| Crataegus monogyna | | Eingriffliger Weißdorn |
| Cytisus scoparius | | Besenginster |
| Fagus sylvatica | | Rotbuche |
| Lonicera periclymenum | | Waldgeißblatt |
| Prunus avium | | Vogelkirsche |
| Prunus padus | | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | | Schlehe |
| Quercus robur | | Stieleiche |
| Quercus petraea | | Traubeneiche |
| Rhamnus cathartica | | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | | Faulbaum |
| Rosa canina | | Hundsrose |
| Rubus fructicosus | | Brombeere |
| Rubus idaeus | + | Himbeere |
| Salix caprea | | Salweide |
| Salix purpurea | | Purpurweide |
| Sambucus nigra | | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | | Traubenholunder |
| Sorbus aucuparia | | Vogelbeere |
| Sorbus terminalis | | Elsbeere |
| Taxus baccata | | Eibe |

6. <u>Begrünung von Stellplätzen</u>

Die Anlage von Stellplätzen ist, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 qm vorzusehen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| Acer platanoides "columnare" | Spitzahorn, säulenförmig |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Prunus avium "Plena" | Süßkirsche, gefülltblühend |
| Tilia americana "Nova" | Riesenblättrige Linde |
| Tilie 'Greenspire' | Amerikanische Stadtlinde |

Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).

7. <u>Fassadenbegründung</u>

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 qm vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

| | |
|---|---|
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |

| | |
|---|---|
| Parthenocissus tricuspidata Veitchii | Wilder Wein |
| Clematis in Sorten | Waldreben |
| Polygonum aubertii | Knöterich |

Hinweis:
Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Zündorf der Rechtsrheinischen Gas- und Wasserversorgung AG. Betriebe die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefahrenklasse der wassergefährdenden Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung besorgen lassen, sind nicht zulässig. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

Dachflächenentwässerung in den Untergrund

Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer sind, soweit wie möglich, über geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Gräben, Sickerschächte o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

Straßenaufteilung

Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

## Kampfmittel

**Es ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Die hierzu erforderlichen Vorbereitungen sollten zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese, In Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf-Kampfmittelbeseitigungsdienst , bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.**