



STADT WÜRSELEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 234

Gewerbegebiet Willy-Brandt-Ring

Vorentwurf

- Variante A -

Stand: November 2024

1. Planinhalte

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Soweit nachfolgend von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der Würselener Liste (2015). Die Würselener Liste ist als Anhang 1 beigefügt.

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten mit dem Verkauf an letzte Verbraucher unzulässig.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern

- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche dem Betrieb im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, unzulässig.

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Gliederung der Gewerbegebiete

gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingeschränkt. Es wird der Abstandserlass 2007 zugrunde gelegt.

In allen Gewerbegebieten GE 1 sind Betriebe, die in der o.g. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind, unzulässig.

In allen Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sind Betriebe, die in der o.g. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis V aufgeführt sind, unzulässig.

In allen Gewerbegebieten GE 3.1 und GE 3.2 sind Betriebe, die in der o.g. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführt sind, unzulässig.

Betriebe, die in der o.g. Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in ihrem Emissionsverhalten jedoch den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können

- a) im GE 1 Betriebe der Abstandsklasse VI,
- b) im GE 2.1 und GE 2.2 Betriebe der Abstandsklasse V sowie
- c) im GE 3.1 und GE 3.2 Betriebe der Abstandsklasse IV

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emission so begrenzt werden, dass die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

1.1.2 Sonstige Sondergebiete

Die Sonstigen Sondergebiete dienen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von (groß- und nicht-großflächigen) Einzelhandelsbetrieben.

Soweit nachfolgend von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die Rede ist, bestimmt sich dies nach der Würselener Liste (2015). Die Würselener Liste ist als Anhang 1 beigelegt.

Sonstiges Sondergebiet SO 1 »Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt und Büronutzungen«

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Verbrauchermarkt und Büronutzungen« sind zulässig: Verbrauchermärkte und Konzessionsflächen mit einer Verkaufsfläche von mindestens 4.290 qm und maximal 5.400 qm mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten der Sortimentsgruppen »Lebensmittel und Getränke« sowie »Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren«. Zulässig sind weiterhin Büro- und Verwaltungsbetriebe sowie gastronomische Dienstleistungen.

Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente der Sortimentsgruppen »Bekleidung, Lederwaren und Schuhe«, »Einrichtungszubehör«, »Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse«, »Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren«, »Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel«, »Fahrräder und -zubehör«, »Blumen« und »Spielwaren und Sportartikel« ist bis zu einer Größenordnung von maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sonstige zentrenrelevante Randsortimente sind unzulässig.

Ladenflächen innerhalb des Mall-Bereiches sind mit insgesamt maximal 405 qm Verkaufsfläche zulässig. Konzessionäre sind mit insgesamt maximal 506 qm Verkaufsfläche zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 »Großflächiger Einzelhandel – Fachmarkt Spielwaren«
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Fachmarkt Spielwaren« sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsgruppen »Spielwaren und Sportartikel« sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.220 qm und maximal 2.268 qm.

Sonstiges Sondergebiet SO 3 »Großflächiger Einzelhandel – Fachmarkt Karnevalssortiment / Gewerbe«

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 mit der Zweckbestimmung »Großflächiger Einzelhandel – Fachmarkt Karnevalssortiment / Gewerbe« sind zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentsgruppen »Karnevals-, Geschenk-, Freizeit- und Festartikel« mit einer Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm und maximal 1.038,89 qm, Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm, Fachhandelsbetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Lagerhäuser und Lagerplätzen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl

gemäß § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird in den Gewerbegebieten mit 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 mit 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird im Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit 0,55 festgesetzt.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 bis 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1, GE 2.1 und GE 3.1 sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 darf 18,0 m nicht überschreiten.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete GE 2.2 und GE 3.2 darf 25,0 m nicht überschreiten.

An den zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gerichteten Fassaden innerhalb aller Gewerbegebiete darf die minimale Höhe der baulichen Anlagen 8,5 m nicht unterschreiten.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Maßgebend ist die Erschließungsstraße der jeweiligen Adresse.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dachflächen werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

1.2.3 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO

Ausnahmsweise darf die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Anlagen, Lüftungs- und Kühl-Aggregate, Antennen- und Richtfunkanlagen oder vergleichbare Technikaufbauten bis maximal 2,0 m überschritten werden, sofern sie mindestens um das Maß ihrer jeweiligen Eigenhöhe (Höhe über der Dachfläche) von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

1.2.4 Zahl der Vollgeschosse

gemäß § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird gemäß § 20 BauNVO auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

1.3 Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In den Gewerbegebieten und den Sonstigen Sondergebieten wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Länge der in § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO bezeichneten Hausformen höchstens 200 m betragen darf.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.5 Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung »Geh- und Radwege, Unterhaltung« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Anschluss an die Verkehrsflächen

Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in der erforderlichen Breite gemäß der »Richtlinie der Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf« der FGSV in der aktuellen Fassung zulässig.

Überörtlicher Straßenverkehrsfläche (Autobahn)

Die Fläche des Autobahnkreuzes »Aachener Kreuz« (A4 und Zubringer E314) wird nachrichtlich als überörtliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

1.6 Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Steinbach mit Grünstreifen« sowie eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Eingrünung« gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung »Grünstreifen« werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die erforderlichen Grundstückszufahrten sind innerhalb der Grünflächen zulässig.

1.7 Leitungsrechte

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die außerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Würselen ausgewiesen.

Für die außerhalb der Verkehrsflächen vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Würselen ausgewiesen.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 1« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der ENWOR oder deren Rechtsnachfolger belastet (Wassertransportleitung).

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 2« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet.

Die zeichnerisch festgesetzte und mit »L 3« gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger belastet (Hochspannungsleitungen, Gasfernleitungen und Fernwärmeleitung).

1.8 Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Innerhalb der Gewerbegebiete und des Sonstigen Sondergebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB die nutzbaren Dachflächen von neu errichteten Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Von den nutzbaren Dachflächen von Nebenanlagen und von überdachten Stellplätzen (Carports) sind ausgenommen:

- Dachflächen mit einer Größe unter 50 qm,
- konstruktiv ungeeignete Dachflächen,
- Dachflächenbereiche, die für untergeordnete technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteile wie z.B. Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden,
- Dachflächen für andere Nutzungszwecke z.B. für Belichtungszwecke,
- Dachflächen von Behelfsbauten sowie
- Einzelfälle, in denen die Errichtung von Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren technisch unmöglich ist.

1.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

1.9.1 Baumpflanzungen in Gewerbegebieten

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen. Die Bäume müssen in einem Mindestabstand von 7 m innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« gesetzt werden und die übrigen Bäume innerhalb der gewerblichen Grundstücksfläche. Bestehende Bäume werden angerechnet. Wächst der Baum nicht an, ist er spätestens in der dem Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Alle festgesetzten, zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

1.9.2 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten mit Sträuchern und Bäumen entsprechend den Pflanzlisten A, B und C zu bepflanzen und als Grünfläche gärtnerisch anzulegen. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen.

1.9.3 Baumpflanzungen im Bereich von oberirdischen Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 Stellplätze ist zusätzlich zur Festsetzung Nr. 1.12.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß Pflanzliste A (mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm gemessen in einem Meter Höhe) zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzungen entsprechender Art zu ersetzen. Das gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), für welche die Baumpflanzungen innerhalb des Grundstücks umzusetzen sind.

Die Baumscheiben sind mit bodenbedeckenden Stauden flächig und dauerhaft zu begrünen. Die offenen oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 8 qm betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit Baums substrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen (z.B. Hochbord).

1.9.4 Begrünung von Dachflächen

Die Dächer aller neu errichteten oder erweiterten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind in Kombination mit den gemäß § 42a BauO NRW vorgeschriebenen Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen vollflächig mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für untergeordneten technischen Anlagen / Aufbauten / Bauteilen, wie z.B. Aufzügen, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregaten etc. genutzt werden. Die Dachflächen sind bei Anlage einer Begrünung mit einem mindestens 12 cm starkem, wasserspeichernden Substrat zu versehen (Kiesfilterschichten, Dränplatten, Dränschüttungen, Wurzelschutzfolien, Vliese u.ä. gelten nicht als wasserspeicherfähig). Die hergestellte Dachbegrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten und jährlich von unerwünschtem Aufwuchs zu befreien.

1.9.5 Pflanzliste für Bäume (Pflanzliste A)

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche), 3 x verpflanzt mit Drahtballierung der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer monspessulanum*	- Burgenahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ginkgo biloba und Sorten*	- Ginkgo (Beachten: Nur männlichen Pflanzen setzen!)
Gleditsia tricanthos »Skyline«*	- Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua*	- Amberbaum
Carpinus betulus »Fastigiata«	- Säulen-Hainbuche
Castanea sativa	- Ess-Kastanie, Maronie
Fagus sylvatica in Sorten	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus cerris	- Zerreiche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stieleiche
Sophora japonica »Regent«*	- Schnurbaum
Tilia cordata	- Winterlinde

<i>Tilia intermedia</i>	- holländische Linde
<i>Tilia tomentosa</i> »Brabant«*	- Silberlinde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	- Feldulme
<i>Ulmus laevis</i>	- Flatterulme

Obst-Hochstämme - möglichst alte, heimische Sorten

Die mit einem * gekennzeichneten Sorten sind nicht heimisch, gelten jedoch als standortgerecht und klimaresilient.

Die Empfehlungen für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) in Bezug auf Planung, Pflanzung und Pflege sind anzuwenden.

1.9.6 Pflanzliste für freiwachsende Hecken (Pflanzliste B)

Es sind Heister oder Sträucher von heimischen Hecken und Feldgehölzen, mindestens 2 x verpflanzt, wurzelnackt zu setzen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens ein Strauch oder Heister pro qm. Zu den heimischen Sträuchern zählen:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	- Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguineum</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	- Buche
<i>Ilex aquifolium</i>	- Hülse (Stechpalme)
<i>Ligustrum vulgare</i> »Atrovirens«	- Wintergrüner Liguster
<i>Populus tremula</i>	- Espe
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	- Hechtrose
<i>Rosa rugosa</i>	- Apfelrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Taxus baccata</i>	- Eibe
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball

1.9.7 Pflanzliste für Schnitthecken (Pflanzliste C)

Pro laufendem Meter Hecke sind mindestens drei Sträucher, mindestens 2 x verpflanzt, ohne Ballen zu setzen.

<i>Berberis vulgaris</i>	- Sauerdorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn

Fagus sylvatica	- Buche
Fagus sylvatica »Purpurea«	- Blutbuche
Ligustrum vulgare »Artrovirens«	- Wintergrüner Liguster
Taxus baccata	- Eibe

1.10 Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

1.10.1 Werbeanlagen

Stätte der Leistung

Innerhalb der Gewerbegebiete und im Sonstigen Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn sie einem einheitlich gestalteten und abgestimmten Wegweisungssystem für das gesamte Gewerbegebiet dienen.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

Zulässiges Maß von Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 16,00 m nicht überschreiten, dabei liegt der Bezugspunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Adresse).

1.10.2 Einfriedungen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« sind Einfriedungen nur durch heckenartige Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig innerhalb der Gewerbegebiete zusätzlich auch andere Einfriedungen (etwa Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Einfriedungen der seitlichen oder rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete sind nur in Kombination mit heckenartige Bepflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste B zulässig und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Der Bezugspunkt für die zulässigen Höhen liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße (Adresse).

Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung »Grünstreifen« ist die Errichtung von Werbeanlagen und Einfriedungen nicht zulässig. Ausgenommen sind heckenartige Bepflanzungen mit heimischen standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste C bis zu einer Höhe von 1,0 m.

2. Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Die Grenzen des Wasserschutzgebietes Reichswald werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei allen Bauvorhaben in diesem Bereich ist die Untere Wasserbehörde ist zu beteiligen. Die Verbote und Genehmigungspflichten sind einzuhalten.

Schutzstreifen Autobahn

Der 40 m Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Autobahn) und der 100 m Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Autobahn) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die nachrichtliche Darstellung der 40 m-Zone, die gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wurde infolge des Ausbaus der Autobahn A 4 verschoben. Aufgrund der Zusagen des Landesbetriebs Straßenbau hat dies jedoch keine Auswirkungen auf die vor dem Umbau des Autobahnkreuzes vorhandenen Baurechte, so dass die neue 40 m - Zone das Baufenster überlagert. Gemäß § 9 Abs. 9 FStrG wäre der Landesbetrieb andernfalls entschädigungspflichtig für entgangene Baurechte. Das gilt auch für die übrige Nutzung des Gewerbegrundstückes hinsichtlich von Feuerwehrumfahrten, notwendige Stellplätze, Lagerflächen etc., also für Vorhaben, die zur Nutzung des Gewerbegrundstückes außerhalb des Baufensters erforderlich sind. An den Gebäuden sind jedoch die sonstigen Bestimmungen, wie Blendschutz, Verbot von Außenwerbung etc. einzuhalten.

Auch die 100 m-Zone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG, in der vor der Erteilung einer Baugenehmigung der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen ist, wurde verschoben und nachrichtlich dargestellt. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW ist bei allen Vorhaben - auch den genehmigungsfreien - innerhalb der 40 m und 100 m-Zone zu beteiligen.