

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

- **Gewerbegebiet mit Nutzungsgliederungsziffer N 1**

Im mit N 1 bezeichneten Bereich sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig, die keinem Abstandserfordernis nach dem Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (Abstandserlaß) unterliegen.

1.2 Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

- **Zentrenrelevanter Einzelhandel**

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachstehenden Warengruppen zugeordnet ist:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
3. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
4. Kunst/Antiquitäten
5. Baby-/Kinderartikel
6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
7. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
8. Foto/Optik
9. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
10. Musikalienhandel
11. Uhren/Schmuck
12. Spielwaren/Sportartikel
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Ausnahmen:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher wenn sichergestellt ist, daß die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist.

1.3 Ausschluss von Nutzungen im Mischgebiet

Im Mischgebiet sind Teile der nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachstehenden Warengruppen zugeordnet ist:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
3. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

4. Kunst/Antiquitäten
5. Baby-/Kinderartikel
6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
7. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
8. Foto/Optik
9. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
10. Musikalienhandel
11. Uhren/Schmuck
12. Spielwaren/Sportartikel
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Ausnahmen:

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben für den Verkauf an letzte Verbraucher wenn sichergestellt ist, daß die Verkaufsfläche dem restlichen Betrieb in ihrer Größe wesentlich untergeordnet ist.

1.4 Festsetzungen zu den als sonstige Sondergebiete festgesetzten Bereichen

Im Bereich des Sondergebietes 1 (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Baumarkt mit integriertem Gartencenter bis 6.000 m² Gesamtverkaufsfläche

Auf maximal 5% oder 300 m² Verkaufsfläche insgesamt sind die nachstehenden Warengruppen beschränkt:

1. Lebensmittel, Getränke
2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
3. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
4. Kunst/Antiquitäten
5. Baby-/Kinderartikel
6. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
7. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
8. Foto/Optik
9. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
10. Musikalienhandel
11. Uhren/Schmuck
12. Spielwaren/Sportartikel
13. Teppiche (ohne Teppichboden)
14. Blumen
15. Campingartikel
16. Fahrräder und Zubehör, Mofas
17. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

- Lebensmitteldiscounter bis 700 m² Verkaufsfläche;
- Getränkemarkt bis 300 m² Verkaufsfläche.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Ausnahmen bis zu einer GRZ von 1,0 (100 % Versiegelung) sind in begründeten Fällen aufgrund der Altlastensituation möglich.

2.2 Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Die untere Bezugsebene zur Ermittlung der Trauf-, Attika- und Firsthöhen wird durch die dem Gebäude am nächsten liegende Höhenangabe (Planungshöhe) des Bebauungsplanes bestimmt.

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Traufhöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Vorderkante der Außenwandfläche als Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut (traufseitig) bzw. dem oberen Wandabschluß.

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Attikahöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Wandhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante der Außenwandfläche (Attika).

Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Firsthöhen sind senkrecht zu ermitteln. Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezugsebene und der Oberkante des Dachfirstes.

3. NEBENANLAGEN

3.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie in den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

3.2 Versorgungseinrichtungen

- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Zulässigkeit von Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Der Bedarf an Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der Flächen für Stellplatzanlagen zu erfüllen.

5. PFLANZGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1** Nicht überbaute Grundstücksflächen sind in Abhängigkeit vom Sanierungsplan zum Bebauungsplan Nr. 44 W – Stahlwerk Becker - anzulegen und entsprechend dem vorgegebenen Pflanzschema zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die nicht überbauten Grundstücksflächen ist entsprechend den Arbeitshilfen für die Bauleitplanung, Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft des Landes NW, 1996 eine Wertigkeit von 4 nachzuweisen.

- 5.2** Die im Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Artenliste, Pflanzabstand 0,8 x 1,0 m, Pflanzqualität Höhe 1,00 – 1,50 m, mind. 1 x verpflanzt, zu bepflanzen und zu erhalten.

ARTENLISTE

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Platanus acerifolia	Platane (nur im Straßenbereich)
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten	Weide

Schnitthecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

6. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

Den Hauptbaukörpern untergeordnete Bauteile sind auch mit geringeren Dachneigungen zulässig.

Dachaufbauten und durch Detailausbildungen von der sonstigen Dachform bedingte Abweichungen sind zulässig, soweit sie sich aus der begründeten Gliederung der Baukörper oder aus den Erfordernissen der Haustechnik ergeben und sich in der Dachlandschaft unterordnen.

Die Ausrichtung der Dächer (Hauptfirstrichtung) richtet sich nach der zeichnerischen Festsetzung.

Als Dachüberstand wird ein Maximalwert von 0,5 m, gemessen von der senkrechten Schnittebene zwischen äußerer Außenwandfläche und Oberkante Dacheindeckung, festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Sonnenschutzanlagen.

1.2 Fassaden

Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, sind mit einem Anteil von mindestens 25 % der Fassadenfläche als rotfarbene Ziegelfassaden auszuführen.

Die Fassaden dürfen einen sichtbaren Materialanteil als Metallfassade (keine Trapezbleche), Holzfassaden und aus Dachdeckungsmaterialien von 10 % nicht überschreiten.

Hinweis:

Es wird empfohlen, als Fassadenoberfläche helle Putzfassaden in Kombination mit Ziegel einzusetzen.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

Garagenvorflächen und Stellplatzflächen sind zu befestigen, zu versiegeln und zu entwässern.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Hecken

Als Einfriedung sind Heckenanlagen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

3.2 Mauern

Als Einfriedung sind Mauern bis zu einer Höhe von 2 m aus Ziegel, ziegelfarbenem Stein und Betonwerk zulässig. Der Abstand von Maueranlagen muß zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

3.3 Zäune, Geländer

- Industriell hergestellte Zaunanlagen und reine Sicherheitsanlagen sind nur als Bestandteil einer Schutzpflanzung und Heckenanlage zulässig. Der Standort der Anlagen muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens im Maß der Zaunhöhe erfolgen.
- Individuell, z.B. als „Lanzengitter“ erstellte Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2 m werden entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze zugelassen.

3.4 Zaunmaterialien

Als zulässige Zaunmaterialien werden festgesetzt: Stahl, Aluminium, Draht, Eisengeflechte, Lochgitter, aus Normprofilen zusammengesetzte Anlagen, schmiedeeiserne Anlagen. Blechtafelanlagen und Lochblechtafelanlagen sind mit einem Lochanteil von mindestens 50 % herzustellen.

Sonstige Materialien wie Kunststoff, Holz, Trapezblech, Wellblech und Dachdeckungsmaterialien wie Faserzementwellplatten oder Zinkprofilbleche werden von der Anwendung als Zaunmaterial ausgeschlossen.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind im Gebäudevorbereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäude mit einer projizierten Grundfläche von bis zu 1,5 m x 1,5 m und einer Höhe von bis zu 5 m zulässig.

Pro Grundstück ist mindestens eine Werbeanlage (Stele) zulässig. Der Abstand von mehreren Werbeanlagen auf einem Grundstück muß mindestens 25 m betragen.

Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschoßbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m² Fassaden oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, bei Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum nur als Anlage entspr. Punkt 1) zulässig.

Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.

Werbung sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, Türen sowie Masten und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.1 und 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

Werbeanlagen auf Fensterflächen sind unzulässig.

IV. HINWEISE

1. Wasserschutzzonen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Krefeld II innerhalb der geplanten Zone III B.

2. Hindernisüberwachungsbereich des Flugplatzes Mönchengladbach

Das Plangebiet liegt ca. 4.400 m nördlich des Flughafenbezugspunktes des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Mit an- und abfliegendem Sichtflugverkehr und möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm ist zu rechnen.

3. Gaspipeline Anrather Straße

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Bereich der Straßenverkehrsfläche Anrather Straße eine außer Betrieb befindliche Leitung DN 200 der Ruhrgas AG. Maßnahmen in Leitungsnähe müssen mit dem zuständigen Fachbereich der Ruhrgas AG abgestimmt werden.

4. Richtfunkstrecken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von zwei Richtfunkstrecken der Post AG berührt. Die hierzu festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen von 45 m werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Bei Bauvorhaben (als Bauhilfsanlagen, z.B. Kräne) ist die festgesetzte Höhenbeschränkung von 45 m einzuhalten.