

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet – GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung

1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Lagerplätze nicht zulässig.

1.2 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen

1.2.1 Produktions- und Handelsbetriebe mit weniger als 30 % Büro- und Laborflächen bezogen auf die Geschossfläche sind nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Gartencenter und Baumärkte nicht zulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Bordelle und Eros-Center nicht zulässig.

1.3 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

1.3.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

Zone 1

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – V sowie Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI mit der Nr. 158, 160, 169

der Abstandsliste 1.7 (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 – VB 3 – 8804.25.1 (V Nr. 2/90)

Zone 2.1 und 2.2

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – IV sowie Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V mit der Nr. 86, 87, 88, 89, 94, 97, 113, 116, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 139, 142 und 147

der Abstandsliste 1.7 (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990).

Zone 3.1 und 3.2

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – III sowie Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV mit der Nr. 40, 41, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 62, 68, 69, 80, 81 und 82

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

der Abstandsliste 1.7 (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990).

1.4 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung sowie Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.

1.5 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den Zonen 1, 2.1 und 3.1 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diese Betriebe aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind und die nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.6 Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind in den Zonen 2.2 und 3.2 ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig, wenn das angebotene Sortiment zur Deckung des täglichen Bedarfs der Beschäftigten des Gewerbegebietes dient und die nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.7 Abstandsliste 1990 (nicht abgedruckt !)

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO

2.1 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen, überschritten werden.

2.2 Gemäß § 21 a BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Gemäß § 31 (1) BauGB kann bei Anwendung des Satzes 1 die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise überschritten werden.

2.3 Gemäß § 21 a BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen.

2.4 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Nebenanlagen/Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

- 4.1 Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen werden gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Ein- und Ausfahrten und Andienungswege zulässig.
- 4.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in der mit der Signatur gekennzeichneten Flächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Feuerwehrumfahrten und Andienungswege zulässig.
- 4.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig. Im Bereich der mit der Signatur gekennzeichneten Fläche sind nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

5 Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

5.1 Öffentliche Grünfläche (Grünzug) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 5.1) können bis zu 40 % als Extensivrasenfläche gestaltet werden. Die verbleibende Fläche ist entsprechend Artenliste Punkt 8 mit einer Pflanze pro m² zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Gehwege sind aus wasser-durchlässigem Material zu erstellen.

5.2 Öffentliche Grünfläche (Obstbaumwiese) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf der festgesetzten Fläche (Ordnungs-Nr. 5.2) sind extensiv zu pflegende Wiesenflächen mit einem Obstbaumhochstamm je 100 m² Wiesenfläche anzulegen. Entlang der Grenzen der Grünfläche sind im Mittel 5 m breite Gehölzstreifen mit einer Pflanze pro m² entsprechend der Artenliste Punkt 8 grenzlinienreich zu bepflanzen.

5.3 Öffentliche Grünfläche (Gehölzbiotop) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbiotop“ (Ordnungs-Nr. 5.3) ist entsprechend Artenliste Punkt 8 mit einer Pflanze pro m² zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Vorgelagert ist eine 3 bis 4 m breite Wildkrautflur anzulegen.

5.4 Öffentliche Grünfläche (Sukzessionsfläche) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ca. 60 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 5.4) sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend Artenliste Punkt 8 grenzlinienreich zu bepflanzen.

5.5 Öffentliche Grünfläche (Rahmengrün) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die mit der Ordnungs-Nr. 5.5 belegten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend der Artenliste Punkt 8 zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

5.6 Private Grünfläche (Grünzug) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 5.6) können bis zu 40 % als Extensivrasenfläche gestaltet werden. Die verbleibende Fläche ist entsprechend Artenliste Punkt 8 mit einer Pflanze pro m² zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Gehwege sind aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

5.7 Private Grünfläche (Grünzug) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 5.7) ist mit mindestens 25 % ihrer Gesamtfläche mit Gehölzen entsprechend Artenliste Punkt 8 mit einer Pflanze pro m² zu bepflanzen. Je 250 m² Gehölzfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gehölzfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Die restliche Fläche ist mit Extensivrasen und Wasserflächen zu gestalten. Die Wasserflächen sind mit natürlichen Baustoffen abzudichten. Die Uferbereiche sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Gehwege sind aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

5.8 Private Grünflächen (Gehölzbiotope) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzbiotop“ (Ordnungs-Nr. 5.8) ist entsprechend Artenliste Punkt 8 mit einer Pflanze pro m² zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Vorgelagert ist eine 3 bis 4 m breite Wildkrautflur anzulegen. Im Bereich der Hochspannungsleitungen ist die Baumpflanzung mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

5.9 Private Grünfläche (Sukzessionsfläche) gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Ca. 60 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 5.9) sind der natürlichen Entwicklung überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend Artenliste Punkt 8 grenzlinienreich zu bepflanzen.

5.10 Private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die vorhandenen Obstbäume auf der gekennzeichneten Fläche (Ordnungs-Nr. 5.10) sind zu erhalten. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

6.1 Ca. 60 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 6.1) sind der natürlichen Entwicklung überlassen. Die verbleibende Flächen sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend Artenliste Punkt 8 grenzlinienreich zu bepflanzen.

6.2 Begrünung der Baugrundstücke

6.2.1 Die mit der Signatur _____ gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen entsprechend Artenliste Punkt 9, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Baumstandorte sind außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu wählen.

6.2.2 Mindestens 25 % der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, wobei die unter Punkt 6.2.1 genannten Flächen anerkannt werden. Auf je 250 m² des geforderten Begrünungsanteils ist ein Baum 1. Ordnung, auf je 100 m² ein Baum 2. oder 3. Ordnung entsprechend Artenliste Punkt 9, Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen.

6.2.3 Entlang der Nachbargrenze sind beidseitig 3 m breite Gehölzflächen mit einer Pflanze pro m² entsprechend Artenliste Punkt 8 zu bepflanzen.

6.2.4 Mindestens 60 % der privaten Stellplätze sind aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen. Zusätzlich zu dem unter Punkt 6.2.2 geforderten Baumanteil sind private Stellplätze mit Laubbäumen 1. Ordnung entsprechend Artenliste Punkt 9 zu überstellen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum, Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen.

6.2.5 Mindestens 50 % der geschlossenen Wandflächen sind zu begrünen.

6.3 Begrünung der gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen

6.3.1 Verkehrsgrünflächen mit der Signatur _____ sind mit einer Pflanze pro m² entsprechend Artenliste Punkt 8 zu bepflanzen. Je 250 m² Fläche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Fläche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Im Bereich der Hochspannungsleitungen ist die Baumpflanzung mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

6.3.2 Verkehrsgrünflächen sind, soweit sie nicht gemäß Punkt 6.3.1 zu bepflanzen sind, als Extensivrasen anzulegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

- 6.3.3 Entlang der Industriestraße und der Erfttalstraße sind Baumpflanzungen entsprechend Artenliste Punkt 9 vorzunehmen. Innerhalb der einzelnen Straßen soll die Baumart nicht variieren. Die Bäume müssen einen Stammumfang von 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen.
- 6.3.4 Die als Grünfläche dargestellten Flächen innerhalb der Planstraßen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend Artenliste Punkt 8 und Punkt 9 sowie einem maximal 40 %igen Anteil an Extensivrasenflächen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3.5 Die öffentlichen Parkplätze in den Planstraßen sind mit großkronigen Laubbäumen entsprechend Artenliste Punkt 10, Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu überstellen. Nach drei Stellplätzen ist eine Baumscheibe von der Mindestgröße 2,00 x 2,50 m anzulegen.

7. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

7.1 Die Bäume auf dem Gelände Hof Hahn, Parzelle 3, 4 und 2/4 sind zu erhalten.

8. Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Fagus Sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus laevis

Bäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Malus sylvestris
Pyrus communis
Prunus padus
Prunus avium
Sorbus aucuparia

Sträucher

Cornus sanguinea
Carvlus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

Lidustrum vulgare
Lonicera xylostreum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Salix triandra
Salix viminalis
Salix purpurea
Taxus baccata
Viburnum lantana
Viburnum opulus

9. Artenliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Ailanthus altissima
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Platanus acerifolia
Quercus petrae
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia
Ulmus laevis

Bäume 2. und 3. Ordnung

Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus colurna
Fraxinus ornus
Prunus avium
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia

10. Artenliste

Laubbäume Parkplatzüberstellung Planstraße
Acer pseudoplatanus

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG**
11. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bereich der mit der Signatur _____ gekennzeichneten und durch die Buchstaben A, B, C, D, E und F näher bezeichneten lärmbelasteten Flächen sind folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen, wobei an Gebäudeseiten, die von der BAB 4 und der L 122 abgewandt liegen, ohne besonderen Nachweis nach DIN 4109 Bauteile verwendet werden dürfen, die um eine Schallschutzklasse niedriger liegen. Auf die Möglichkeit schalltechnischer Einzelnachweise wird hingewiesen:

11.1 Lärmbelastete Fläche „A“

Fenster und Außenwandteile von Büroräumen (Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) müssen einem bewerteten Schalldämm-Maß dB

	Außenwände	Fenster	SSK gem. VDI 2719
EG bis 2. OG	45 (50)	35 (40)	3 (4)
ab 3. OG entsprechen.	50 (55)	40 (45)	4 (5)

11.2 Lärmbelastete Fläche „B“

Fenster und Außenwandteile von Büroräumen (Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) müssen einem bewerteten Schalldämm-Maß dB

	Außenwände	Fenster	SSK gem. VDI 2719
EG bis 2. OG	40 (45)	30 (35)	2 (3)
ab 3. OG entsprechen.	45 (50)	35 (40)	3 (4)

11.3 Lärmbelastete Fläche „C“

Fenster und Außenwandteile von Büroräumen (Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) müssen einem bewerteten Schalldämm-Maß dB

	Außenwände	Fenster	SSK gem. VDI 2719
EG bis 4. OG entsprechen.	40 (45)	30 (35)	2 (3)

11.4 Lärmbelastete Fläche „D“

Fenster und Außenwandteile von Büroräumen (Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) müssen einem bewerteten Schalldämm-Maß dB

	Außenwände	Fenster	SSK gem. VDI 2719
EG bis 4. OG entsprechen.	35 (40)	25 (30)	1 (2)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG**
11.5 Lärmbelastete Fläche „E“

Fenster und Außenwandteile von Büroräumen (Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) müssen einem bewerteten Schalldämm-Maß dB

	Außenwände	Fenster	SSK gem. VDI 2719
EG bis 4. OG entsprechen.	40 (45)	30 (35)	2 (3)

11.6 Lärmbelastete Fläche „F“

Fenster und Außenwandteile von Büroräumen (Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO) müssen einem bewerteten Schalldämm-Maß dB

	Außenwände	Fenster	SSK gem. VDI 2719
EG bis 4. OG entsprechen.	35 (40)	25 (30)	2 (3)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 (1) NR. 4 BauO NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 (4) BauGB
1. Einfriedigungen

1.1 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und Baukörpern sind Einfriedigungen nicht zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedigungen dann, wenn diese um mindestens 5,0 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückversetzt werden und dauerhaft eingegrünt werden.

1.3 Entlang der Nachbargrenzen sind Einfriedigungen inmitten der unter A Punkt 6.2.3 genannten Pflanzflächen anzulegen.

2. Müllsammelplätze

2.1 Oberirdische Müllsammelplätze sind aus Gründen des Sichtschutzes mit geeigneten Mitteln (Pergolen, Hecken etc.) einzufassen, so dass sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 (6) BauGB

1. Höhenbeschränkung gemäß Luftverkehrsgesetz entsprechend den Bauschutzbereichen des nächsten Flughafens. Höhe von Baukörpern und Bauteilen bis rund 95,0 m über Gelände sind nicht betroffen.

D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Begrünung

- 1.1 Die zur Begrünung der Baugrundstücke verwendeten Gehölze sollen sich an den in der Artenliste A Punkt 8 genannten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.
- 1.2 Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung sollten neben dem unter A Punkt 6.2.4 geforderten Stellplatzanteil weitere Stellplätze, Aufstellflächen etc. aus wasserdurchlässigem Material erstellt werden.
- 1.3 Es wird empfohlen, zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung einzugrünen.
- 1.4 Der Nachweis über die Erfüllung der unter A Punkt 6.2.2 getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach sachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.
- 1.5 Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan, Verfasser Dipl.-Ing. Walter Normann, Garten- und Landschaftsarchitekt, Düsseldorf, wird hingewiesen.

2. Schallschutz

Auf die gutachtliche Untersuchung „Schutz vor Verkehrslärm bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 Hahner Äcker Ost“ des Institutes für Schall- und Wärmeschutz Prof. Dr. Dr. Zeller, Essen, wird hingewiesen.

3. Entwässerung

3.1 Entwässerungsabschnitte

Analog zur geplanten „Zwischenlösung Entwässerung“ kann bis zur Fertigstellung des RÜB/RHB „Hahner Äcker“ nur eine Fläche von 17,30 ha bzw. eine reduzierte Fläche von 14,56 ha (Abflussbeiwert 0,83) baulich in Anspruch genommen werden.

3.2 Sauer und Sammler

Während der Durchführung von Baumaßnahmen angetroffene Sauer und Sammler müssen wieder an die Vorflut angeschlossen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
SATZUNG

4. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich

Im mit der Signatur _____ gekennzeichneten Bereich sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier müssen die Gründungsvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen beachtet werden.

6. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen bzw. Landesstraßen

6.1 Bundesautobahn 4

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standspuren, Beschleunigungs- und Verzögerungsspur der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.

6.2 Landesstraße 122

Werbeanlagen mit Zielrichtung zur L 122 dürfen innerhalb der 20-m-Anbauverbotszone nicht errichtet werden.