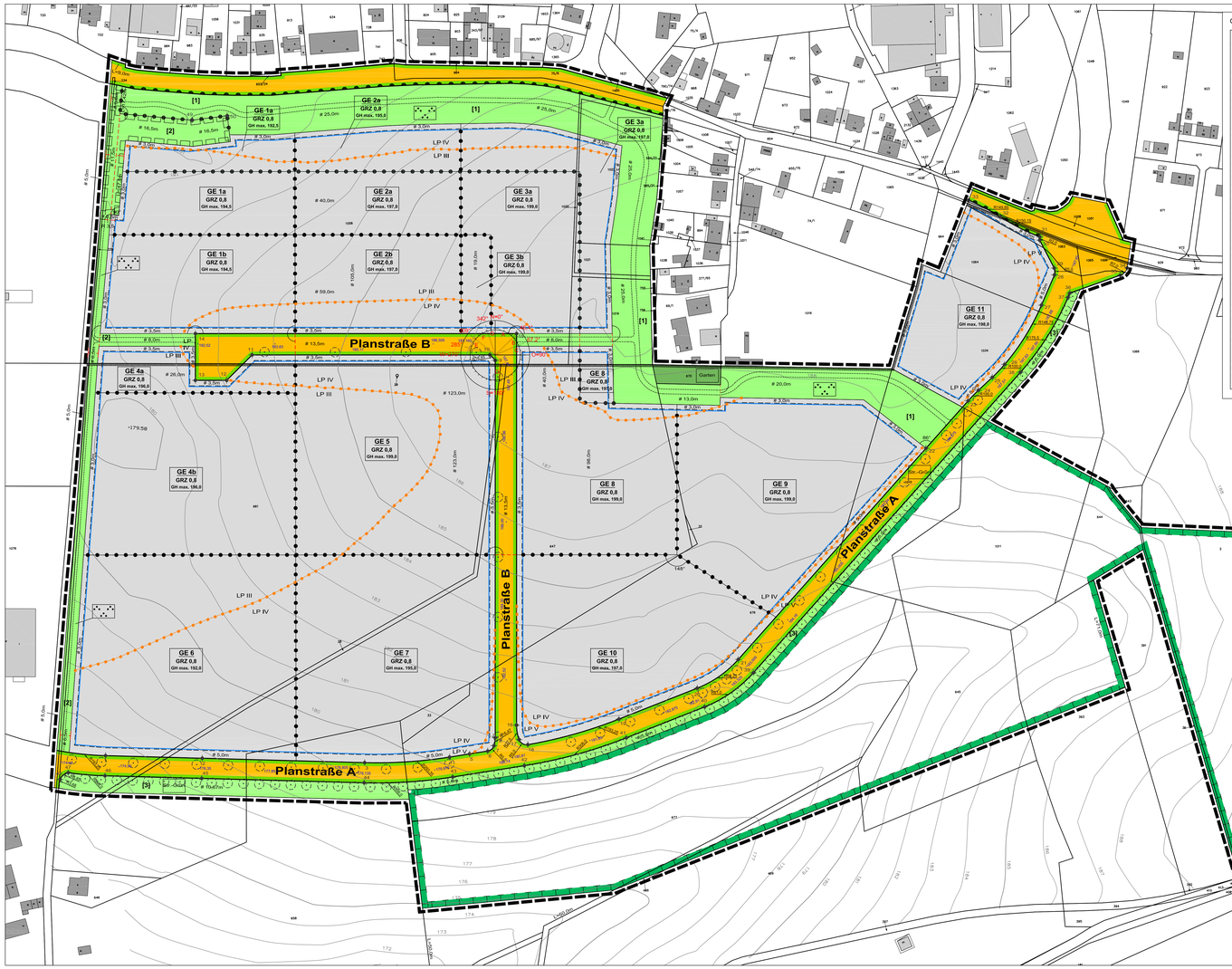
Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan / NRW 2. Bauabschnitt"



Nr.	X-Wert	Y-Wert
1	2570571.5198	5675226.6897
2	2570633.1070	5675226.0437
3	2570735.6511	5675222.2798
4	2570786.5690	5675225.7770
5	2570802.2331	5675227.7812
6	2570813.6915	5675229.6942
7	2570817.6719	5675230.0075
8	2570818.4558	5675238.0335
9	2570818.4558	5675476.7479
10	2570815.0391	5675480.1646
11	2570664.6278	5675480.1646
12	2570648.5778	5675464.1146
13	2570628.7558	5675464.1146
14	2570628.7558	5675493.6646
15	2570631.5558	5675493.6646
16	2570631.5558	5675245.9862
17	2570633.5379	5675236.8860
18	2570639.0563	5675230.6458
19	2570646.2655	5675249.8237
20	2570646.2655	5675258.3825
21	2570672.2175	5675287.5227
22	2571090.9943	5675471.1448
23	2571117.6340	5675451.1141
24	2571124.1543	5675457.7936
25	2571132.5354	5675465.9866
26	2571140.7363	5675474.1353
27	2571164.0377	5675511.6626
28	2571172.2685	5675530.8191
29	2571172.1099	5675530.0936
30	2571162.6376	5675552.7520
31	2571163.0113	5675554.8167
32	2571137.9931	5675567.4944
33	2571117.5872	5675578.0872
34	2571218.2618	5675535.2111
35	2571213.8834	5675530.5850
36	2571182.0156	5675519.2920
37	2571180.8670	5675516.6124
38	2571150.7293	5675469.1546
39	2570981.7469	5675279.0520
40	2570950.5468	5675257.5230
41	2570901.3963	5675209.9442
42	2570836.8679	5675220.2627
43	2570791.0586	5675213.1837
44	2570735.5083	5675209.5344
45	2570632.7642	5675212.2982
46	2570571.1770	5675213.9943
47	2570548.2871	5675215.6971
48	2570543.1580	5675211.6199
49	2570528.5670	5675628.6870
50	2570648.9248	5675631.4770

Legende zur Planzeichnung

I. Bestandsangaben

(Planzeichen ohne Rechtscharakter)

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- beifestigte Außenanlagen
- vorhandene Böschung
- Höhenlinie
- Höhenpunkt vorhandenes Gelände

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ — Grundflächenzahl

GH max. — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Straßenverkehrsgrün
- Zweckbestimmung Parkanlage
- private Grünflächen
- Zweckbestimmung Gartenfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Hochstaudenflur, Trockenrasen und Extensivgrünland (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LP IV — Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8

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

- Baumpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7

Sonstige Planzeichen

- mit Geh- und Fahrrecht für Anlieger zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Rad- und Fußweg als Hinweis (ungefähre Lage)
- 182.52 — gesplante Ausbauhöhe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Ca.-Höhe in Metern über Normal null
- Koordinatenpunkt
- [1] — Ordnungsziffer als Hinweis auf die textliche Festsetzung Nr. 7.2
- # — Parallelmaß

Bezugspunkt für das Zusatzkontingent gemäß textlicher Festsetzung 1.4

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.6 BauGB)

- Wasserschutzzone III B

Ergänzende textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO V. m. § 1 (2), (4), (5), (8) und (9) Bau NVO

1.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse für alle Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Die Verkaufsfläche darf 30 % der jeweiligen Geschossfläche nicht überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig sind Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer des Gebietes dienen ≤ 50 m² Verkaufsfläche (Kiosk).

1.3 Gliederung nach Abstandsklassen
Die Gewerbegebiete sind gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - V 3 - 8804.25.1, Ministerialblatt NRW 2007, Nr. 29, S. 659 ff., Abdruck in der Begründung zum Bebauungsplan, Anlage 5) wie folgt gegliedert:

a) Nicht zulässig sind:
- In den Teilgebieten
GE 1a, GE 2a, GE 3a, GE 8, GE 9 und GE 11 — Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII

- In den Teilgebieten
GE 1b, GE 2b, GE 3b, GE 4a, GE 5, GE 6, GE 7, GE 10 — Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI

- In den Teilgebieten
GE 4b — Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V

sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Genehmigungsverfahren z.B.durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den Immissionsorten in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen tagsüber/nachts nicht eingehalten werden.

b) Ausnahmsweise zulässig sind:
- In den Teilgebieten
GE 1a, GE 2a, GE 3a, GE 8, GE 9 und GE 11 — Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VIII

- In den Teilgebieten
GE 1b, GE 2b, GE 3b, GE 4a, GE 5, GE 6, GE 7, GE 10 — Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V

- In den Teilgebieten
GE 4b — Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V

sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn vom Betreiber z.B. durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm in den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen aufgrund von besonderen technischen Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen eingehalten werden.

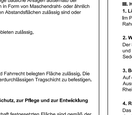
Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses 2007, Danach darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden.

1.4 Lärmemissionskontingentierung.
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes die folgenden Emissionskontingente L_{EK} gemäß E DIN 45691 festgesetzt:

GE	L_{EK} [dB(A)/m²] tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
1 - 3	44	44
4 - 6	48	33
7 - 8	53	38
9 - 10	55	41
11	59	44

Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt (Gauß-Krüger Koordinaten: x = 25.708'18,466; y = 56.754'40,16) sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Sektor	Winkel von	Winkel bis	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Tag/ Nacht
A	0°	46,1°	9 / 8
B	46,1°	67,7°	6 / 5
C	67,7°	90°	3 / 2
D	90°	285°	15 / 14
E	285°	309°	2 / 2
F	309°	342°	0 / 0
G	342°	360'/ 0°	9 / 8



Der Nachweis der Einhaltung des jeweiligen Kontingents ist im Genehmigungsverfahren gemäß Nr. 5 der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, zu führen.
Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht VA 6868-1 vom 20.06.2014 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die in den GE-Gebieten festgesetzten Maximalhöhen dürfen durch technische Anlagen in Summe bis zu 10 % der jeweiligen Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0 m höhe überschritten werden, Diese Aufbauten sind in einem Mindestabstand von 1,5 m von der Trauflinie zu errichten, Die Trauflinie ist die Schnittkante zwischen der Fassaden-Außenfläche und der Dachhaut.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
In den Gewerbegebieten gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind, Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie baulliche Anlagen gemäß § 23 (5) BauNVO
4.1 In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, Ausgenommen sind bis zu 2,0 m hohe Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder ähnlich transparenten Metallzäunen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zulässig.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
5.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Ergänzend sind Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrt innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Fläche zulässig, Die Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder vergleichbaren Materialien über einer wasserdurchlässigen Tragschicht zu befestigen.

6. Pflanzen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im Bereich der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind gemäß der Beschreibung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag entlang des wechselfeuchten Talgrundes Hochstaudenfluren sowie in den Hangbereichen Extensivgrünland herzustellen und dauerhaft zu erhalten, Über Anpflanzung einzelner Gehölze und Gehölzgruppen erfolgt eine Strukturanreicherung des Bereiches gemäß folgender Pflanzlisten:

Pflanzliste: Standortgerechte Gehölzarten für wechselfeuchte Standorte der Talaenke (*prir: Carici remotae Fraxinetum*)
Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit Pflanzmaterial regionaler Herkunft verwendet wird (vgl. BMU 2012).

Bäume Größenordnung II (> 15 m)	Bäume Größenordnung II (< 15 m)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Acer campestre (Feldahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
	Salix fragilis (Bruchweide)
Sträucher	
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Salix cinerea (Grauweide)
Corylus avellana (Hasel)	Salix triandra (Mandelweide)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)	Salix vimnalis (Korbweide)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix caprea (Salweide)	Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Pflanzliste: Standortgerechte Gehölzarten für das Grünland der Hangbereiche (*prir: Querco-Carpinetum*)
Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass nach Möglichkeit Pflanzmaterial regionaler Herkunft verwendet wird (vgl. BMU 2012).

Bäume Größenordnung II (> 15 m)	Bäume Größenordnung II (< 15 m)
Acer pseudoplatanus (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Malus sylvestris (Wild-Apfel)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Populus tremula (Espe)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)	
Sträucher	
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Corylus avellana (Hasel)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)	Prunus spinosa (Schlehe)
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Bei einer Bewässerung der Fläche sind die Hochstaudenfluren der Senke sowie die Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Verhverbiss zu schützen.

Bei Gehölzpflanzungen im Bereich der Kompensationsfläche ist gebietseigenes (autochthones) Pflanzmaterial zu verwenden, Als Bezugsraum gilt für das Süderbergland das Vorkommensgebiet Westdeutsches Bergland und Oberherzingraben' (BMU 2012).

Soweit innerhalb der zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Ackerrainstreifen liegen, sind diese aufzuforsten, um die natürlichen Ackerwildkräuter wieder herzustellen, Bei Aufforsten der Drainagen ist darauf zu achten, ob sich Hinweise auf weitere Drainagen ergeben, die möglicherweise in den Hangbereichen liegen; diese sind ebenfalls zu beseitigen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
7.1 Pflanzung von Straßenbäumen
Entlang der Planstraße A sind laubabwerfende Bäume, bestehend aus mindestens insgesamt 112 Bäumen, anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, Als Baumart ist einheitlich die Kaiserlinde (Tilia europaea 'Pallida') zu verwenden, Zu pflanzen sind Stammbäume in vitemal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm.

Am nördlichen Straßenrand hat über die Baumpflanzungen der begleitende, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Pflanzstreifen zu nutzen, Die Baumstandorte sind hier im Abstand von 10 m zueinander und mit einem Abstand von mindestens 1,50 m vom Fahrbahnrand anzuordnen.

Entlang der Planstraße B sind im Bereich der Verkehrsfläche insgesamt mindestens 11 Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, Als Baumart ist einheitlich Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk') zu verwenden, Zu pflanzen sind Hochstämme in vitemal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, Pflanzungen und Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² oder auf durchgrünten Pflanzstreifen von mindestens 2 m breite sind vorzunehmen.

7.2 Gestaltung öffentlicher Grünflächen
Die öffentliche Grünfläche (1) ist mit Bäumen und Sträuchern in lockerer Gruppierung zu bepflanzen und insgesamt strukturreich zu gestalten, Insgesamt sind 20 % der Fläche mit Gehölzen folgender Pflanzliste auszustatten:

Pflanzliste: Heimische Gehölzarten zur Verwendung im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen
Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die gesamten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkenntlar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Bäume Größenordnung I (> 15 m)	Bäume Größenordnung II (< 15 m)
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Malus communis (Wildapfel)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Populus tremula (Espe)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Pyrus pyraster (Wildbirne)
	Sorbus aucuparia (Eberesche)
	Sorbus torminalis (Elsbeere)
Sträucher	
Buxus sempervirens (Buxbaum)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Cornus mas (Cornelkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
Corylus avellana (Hasel)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Weißdorn)	Salix caprea (Salweide)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Ilex aquifolium (Stechpalme)	Taxus baccata (Eibe)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
	Viburnum opulus (Wasserschneeball)

Die Anpflanzung von Sträuchern ist grupperweise mit nur bis sieben Pflanzen gleicher Art vorzunehmen, die Sträucher sind mit Abstand von 1,5 m zu pflanzen, Bäume erster und zweiter Ordnung sind in die Anpflanzung zu integrieren, Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen, In der Grünfläche ist die Anlage eines Rad- und Fußweges zulässig.

Die öffentliche Grünfläche (2) ist mit einzelnen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, Insgesamt sind 10 % der Fläche mit Gehölzen auszustatten (gemäß 1. a, Pflanzliste), Die Verwendung von Ziergehölzen ist in untergeordneter Anteilen zulässig, Die nicht gehölzbestandenen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen, In der Grünfläche ist die Anlage eines Rad- und Fußweges zulässig, Im Bereich des festgesetzten Geh- und Fahrrechts ist die Anlage von Stellplätzen einschließlich ihrer Zufahrt zulässig, Die Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen oder vergleichbaren Materialien über einer wasserdurchlässigen Tragschicht zu befestigen.

Die öffentliche Grünfläche (3) dient als Pflanzstreifen für Straßenbäume, Zudem ist sie mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen, Der westliche, 10,76 m breite Flächenabschnitt ist zu 10 % mit niedrigwüchsigen Straucharten gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen:

Pflanzliste: Arten naturnaher, niedriger Hecken (Höhe < 2,00 m)

Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)	Prunus spinosa (Schlehdorn)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)	Rubus fruticosus agg. (Brombeere)
Rosa canina (Hundsrose)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Rosa dumetorum (Heckenrose)	Viburnum opulus (Wasserschneeball)

7.3 Baumpflanzungen Im Bereich privater Stellplatzanlagen:
Zur Begrünung privater Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein Baum gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen und mit Erosionsvorkehrung dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste: Bäume für Stellplatzanlagen
Grundsätzlich können auch sonstige gemäß der "Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter" geeignete Arten Verwendung finden.

Klein- bis mittelkronige Baumarten (>Höhe < 20 m)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)	Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn LS.)	Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedischmöge Mehlbeere)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)	Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde LS.)
Crataegus crusgalli (Hahnen-Dorn)	Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde LS.)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glory' (Esche LS.)	Ulmus hollandica 'Lobel' (Stadt-Ulme)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)	

Vorzusehen sind Hochstämme (3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm), Die Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 10 m² Baum anzulegen, Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

8. Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich in Einwirkungsbereich der Planstraßen die Lärmpegelbereiche IB bis V, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, In diesen Bereichen gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm die in der Tabelle 8 aufgeführten erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten sind (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen LS.v. Nr. 5.2 der DIN 4109 haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

Erforderliche Schallisolationsmaße R'w,res gemäß DIN 4109, Tab.8			
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Bau-Schalldämmmaße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume u.ä.
		Erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	
LP IB	61 bis 65	35	30
LP IV	66 bis 70	40	35
LP V	71 bis 75	45	40

Außenhaltsräumen LS.v. Nr. 5.2 der DIN 4109, die ausschließlich Fenster in lärmzugewandten Gebäudefassaden aufweisen, sind mit schallgedämmten und mögliichst motorisch betriebenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und das geforderte Schalldämmmaß nicht beeinträchtigen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund von Abschirmungen u. ä. gegenüber geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden, Die Berechnung der konkreten Schalldämmmaße muss unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 86 Bau.O NW
1. Werbeanlagen
Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen sind nicht zulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten oder Umfahrten benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

III. Hinweise
1. Löschwasser
Im Plangebiet ist ein Grundschutz von 96 m³ sichergestellt, Beitrete mit einem höheren Löschwasserbedarf sind verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen.

2. Wasserschutzzone
Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Sandheide / Sederiat, Zone **III B**, Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandheide / Sederiat" vom 14.04.1986 sind zu beachten.

3. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen, Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

4. Regenwasserbeseitigung
Das aus dem Gewerbegebiet abgeleitete Niederschlagswasser ist, soweit es nicht der Brauchwasserversorgung dient bzw. zum Zweck der Grundwasserneubildung gesammelt wird, gem. § 51a LWG einer zentralen Rückhaltung außerhalb des Plangebietes zuzuführen.

5. Baumpflanzungen
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten, Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' beachtet werden, Das DVGW-Regelwerk GW 125 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen' ist bei der Planung zu beachten, Baumstandorte im Straßenraum sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

6. Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (Hinweis zu textl. Festsetzung Nr. 6)
Zur Entwicklung naturnaher Grünlandbestände ist Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen aus demselben Naturraum