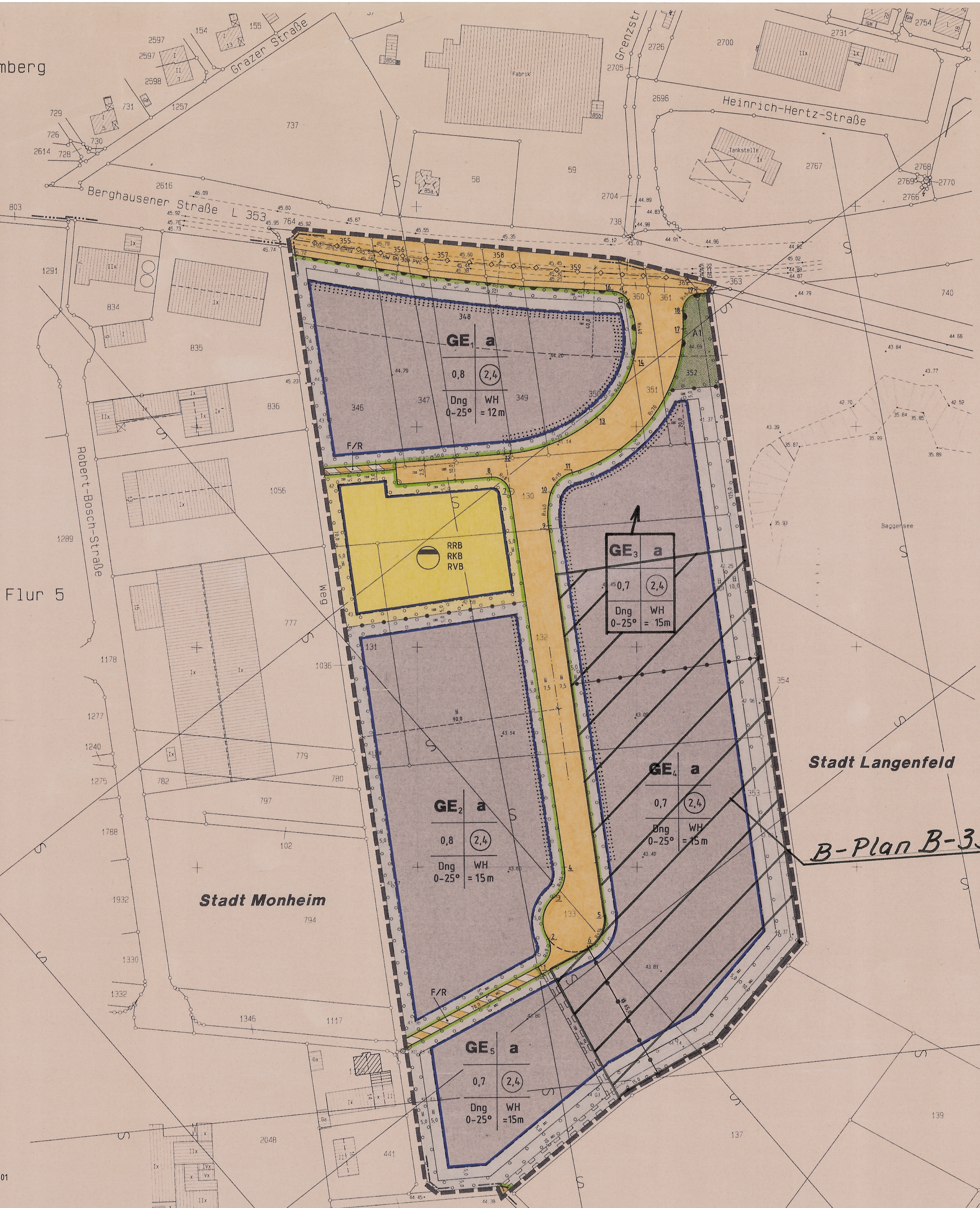


B-35 Gewerbegebiet "Im Weidental"

Gemarkung Baumberg

Flur 3



Flur 5

Stadt Monheim

Stadt Langenfeld

B-Plan B-35 1. Änd.

Koordinaten der Kreisbogenpunkte der Straßenbegrenzungslinie
Koordinaten-Grundlage: Lagestatus 001

Pkt.Nr.	Rechtswert	Hochwert
1	2563356,386	5664555,798
2	2563359,442	5664568,385
3	2563362,447	5664586,389
4	2563367,204	5664599,013
5	2563385,406	5664577,736
6	2563378,388	5664563,536
7	2563342,621	5664770,598
8	2563336,058	5664777,437
9	2563360,005	5664755,026
10	2563360,004	5664766,770
11	2563370,663	5664778,885
12	2563342,428	5664788,145
13	2563383,339	5664805,433
14	2563399,347	5664834,372
15	2563396,835	5664856,671
16	2563389,867	5664861,579
17	2563420,853	5664842,658
18	2563421,745	5664852,803
19	2563428,624	5664868,390

Textliche Festsetzungen

- Zulässigkeit im Gewerbegebiet (GE § 1 (4), (5) und (6) BauNVO**
 - Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 1 und GE 5 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Rundraster des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (V B 5-8804.25-1 MBl. NRW. Nr. 43 S. 744) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Ausnahme: zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass der Emissionsgrad nicht höher liegt, als bei den in diesen Baugebieten zulässigen Betrieben und Anlagen.
 - Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Rundraster des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (V B 5-8804.25-1 MBl. NRW. Nr. 43 S. 744) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Ausnahme: zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass der Emissionsgrad nicht höher liegt, als bei den in diesen Baugebieten zulässigen Betrieben und Anlagen.
 - Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 4 Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Rundraster des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (V B 5-8804.25-1 MBl. NRW. Nr. 43 S. 744) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Ausnahme: zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass der Emissionsgrad nicht höher liegt, als bei den in diesen Baugebieten zulässigen Betrieben und Anlagen.
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart "Gewerbebetriebe aller Art" nicht zulässig ist, wenn es sich um Einzelhandelsbetriebe oder Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Endverbraucher Einzelhandelsbetriebe vergleichbar sind, handelt.
Einzelhandelsbetriebe vergleichbar sind, die nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in betrieblichem Zusammenhang mit produzierendem oder reparierendem Betrieben stehen. Die Verkaufsfläche muss dabei gegenüber der Gesamtbetriebsfläche untergeordnet sein.
Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, die der Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet dienen, sofern ihre Verkaufsfläche 500m² nicht überschreitet.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 (4) BauNVO werden für die Gewerbegebiete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) je Quadratmeter Grundstücksfläche für den Tag (t) und die Nacht (n) festgesetzt:

GE	dB(A) t/n
1	62/67
2	67/68
3,4	66/61
5	60/45

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Fa. ACCON Köln GmbH vom 17.07.2001 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Plan entsprechend gekennzeichnet sind.

Lärmgebietsklasse	Resultierender Schalldämmmaß
IV	35
V	40

Sollten Gebäude von den festgesetzten Baugrenzen zurückspringen, so ist auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 und der DIN 4109, Beiblatt Ziffer 11 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, welche Lärmgebietsklasse vorliegen bzw. maßgebende Schalldämmmaße einzuhalten sind.

Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Im Gewerbegebiet ist je angefangener 6 Stellplätze ein Baum II. Ordnung (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden.
- Die gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB festgesetzten nichtüberbauten Grundstücksflächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je m² Fläche ist jeweils eine Pflanze zu verwenden. 10% der Flächen sind mit Bäumen I. und II. Ordnung zu bepflanzen.
- Im Zuge des vorbeschriebenen Ausbaus der Straße sind im Straßenraum insgesamt 25 Bäume I. Ordnung (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten zu verwenden.
- Die mit A 1 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche ist zu 45% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je m² Fläche ist jeweils eine Pflanze zu verwenden. 10% der Grünflächen sind mit Bäumen I. und II. Ordnung zu bepflanzen. Weiterhin 45% der öffentlichen Grünfläche A 1 ist als extensiv zu pflegende Wiesenfläche herzustellen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und gemäß § 12 (6) BauNVO Garagen und Stellplätze auf den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ausgenommen, Ausgenommen hiervon sind die zulässigen Einfriedungen sowie die erforderlichen Grundstückszu- und -ausfahrten.

Festsetzungen gemäß § 9 (2) BauGB

- Der Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Wandoberhöhen (WH) beziehen sich auf die Höhe der Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes.

Sonstige Festsetzungen

- Gemäß § 28 StrWG NW sind Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 353, unzulässig.
- Die im Gewerbegebiet GE 3,4 und 5 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 kann durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden, wenn ein ökologischer Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen erfolgt. Als Ausgleichsmaßnahme ist das 1,5-fache der zu versiegelnden Fläche in Form von Dach-, Fassadenbegrünung oder Fugenrassen auszuführen.
- Gemäß § 19 (4) BauGB - bedarf - im - Geltungsbereich - dieses - Bebauungsplanes - die - Teilung - eines - Grundstückes - zu - ihrer - Wirtschaftlichkeit - der - Genehmigung - der - Stadt - Langenfeld.

Wasserrechtliche Festsetzungen zur Niederschlagswasser-beseitigung

- Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a (3) Landeswassergesetz wird festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB

- Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 gemäß § 9 (1a) BauGB eine insgesamt 11.000m² große Teilfläche aus den kommunaligen Flurstücken 2, 3 und 353, Flur 6 in der Gemarkung Berghausen zu 90 % zugeordnet.

Die zugeordneten Flurstücke sind zu einem Biotopkomplex zu entwickeln, bestehend aus:

- 40% der Fläche als extensiv zu pflegende Wiesenfläche,
- 30% der Fläche als Feldgehölzpflanzung,
- 20% der Fläche als der Sukzession zu überlassender Landschaftsrassen,
- 10% der Fläche als Feldheckenpflanzung.

Für die Feldgehölzpflanzung ist je 1,5 m² jeweils eine Pflanze zu verwenden. 90% der Feldgehölzpflanzung ist mit Bäumen als Heister zu bepflanzen.
Für die Feldheckenpflanzung ist je m² Fläche jeweils eine Pflanze zu verwenden. 10% der Feldheckenpflanzung sind mit Bäumen als Heister zu bepflanzen.

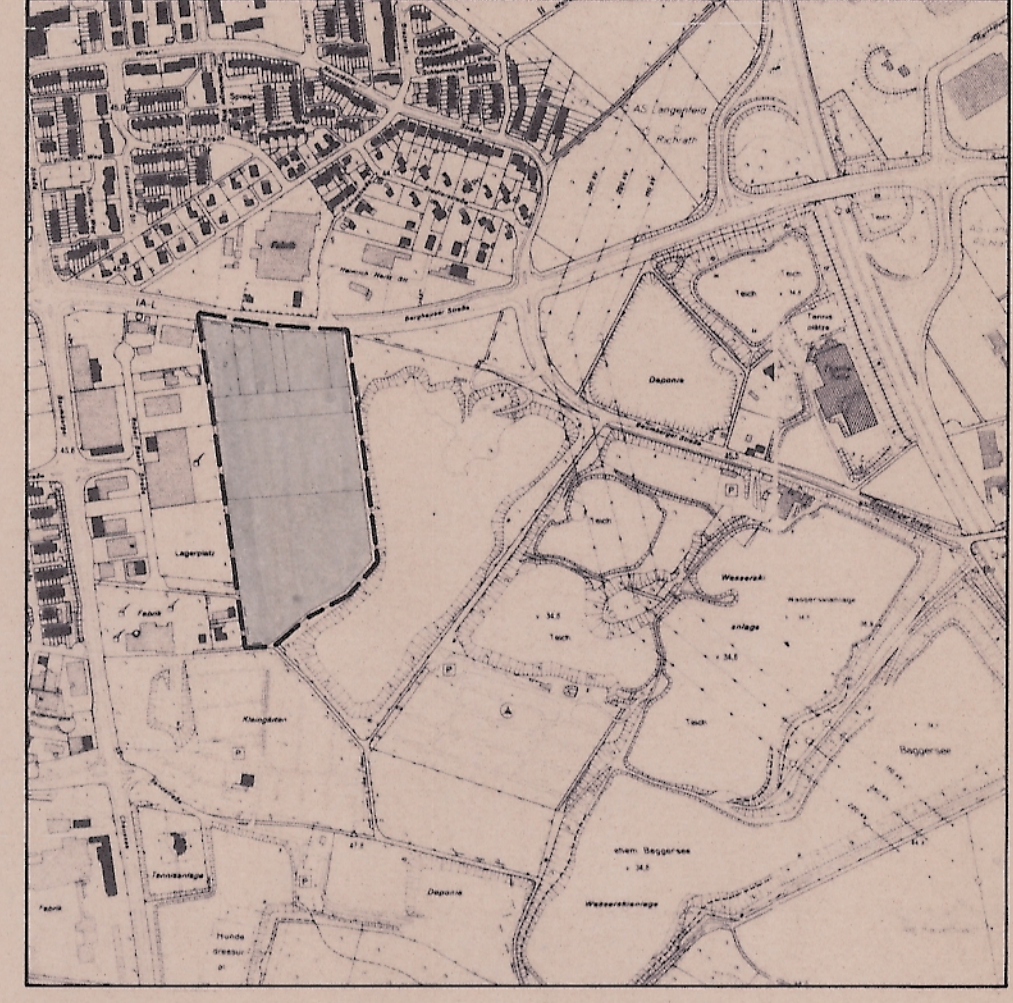
- Die im Bebauungsplan mit A 1 gekennzeichnete Fläche öffentliche Grünfläche sowie die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 9 (1a) BauGB zu 90% den Gewerbegebieten GE 1-5 zugeordnet.

Hinweise:

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Langenfeld oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Overath unmittelbar zu melden. Den Weisung dieser Behörden für den Fortgang der Arbeiten ist abzuweichen.

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Abwasseranlageneinrichtungen (Regenversickerungsbecken) ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten.
Für die Erhebung von Kostenentstattungsbeiträgen zur Durchführung von im Bebauungsplan gemäß § 9 (1a) BauGB zugeordneten Ausgleichsflächen und -maßnahmen gilt die Erhebung von Kostenentstattungsbeiträgen nach § 135a bis 135c BauGB in der Stadt Langenfeld Rhd. vom 09.03.1999.

Übersicht 1 : 10.000



Bestand	Art der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Verkehrsflächen	Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen	Grünflächen	Sonstige Festsetzungen	Gestaltung der baulichen Anlagen	Nachrichtliche Übernahmen	Rechtsgrundlagen
Bestand und Signaturen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 u. 3 der BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 9 Abs. 2 u. 3 der BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 BauGB und Wasserflächen	
Wohngebäude	GE Gewerbegebiet	überbaute Grundstücksflächen Nicht überbaute Grundstücksflächen Baugrenze	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen Abwasser Regenklärbecken Regenklärbecken Regenversickerungsbecken	Öffentliche Grünfläche Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 6 Abs. 1 BauNVO) Mit Leuchtzeichen zu bezeichnende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Stadt Langenfeld	Dng Dachneigung (z.B. 45%)	Stadtbegrenzung Anbaubegrenzungszone gem. § 25 Abs. 1 StrWG NRW Richtungsstreife	Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2761) ber. BGBl. 1998 I S. 1371 in der derzeit gültigen Fassung Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 218 / GV NRW 232) in der derzeit gültigen Fassung Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.03.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) Gemeinderordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 / GV 2023) in der derzeit gültigen Fassung
Angemessen nach Katasterunterlagen und örtlicher Prüfung des Zustandes, Stand Mai 2000 und die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie, Baulinien und Baugrenzen werden als richtig beschneigt	Für die Erarbeitung des Planentwurfes	Dieser Plan ist durch Beschluss des Rates der Stadt Langenfeld gemäß § 2 (1) BauGB am 21.02.2001 aufgestellt worden	Auf Aufstellungsbeschluss des Rates vom 09.03.2001 hat dieser Plan anschließend am 13.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.03.2001 hat dieser Plan anschließend am 13.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.03.2001 hat dieser Plan anschließend am 13.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht	Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB (V. m. § 9 Abs. 1 u. 2 der GO NRW am 18.12.2001) beschlossen	Der durch den Rat der Stadt Langenfeld als Satzung beschlossener Bebauungsplan wurde am 15.03.2002 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht	Mit den Inkrafttreten dieses Planes treten die im Planbereich geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes "Bau-Berghausen-West" (öffentlicher Teil), rechtskräftig, mit dem 15.03.2002	
Hiden	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

STADT LANGENFELD RHL.

BEBAUUNGSPLAN

B - 35

Gewerbegebiet

"Im Weidental"

Ausfertigung	2	Gemarkung	Berghausen	Plan Nr.	5135.03
Stand	8 / 2001	Flur	8	Maßstab	1 : 1000