

Erschließung:

Die Ergänzungspläne mit Längen- und Querprofilen für die Landsberger Straße und der Plan mit der Eintragung der Entwässerung sind als Anlage wesentliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

Nutzung:

Die bauliche Nutzung des Plangebietes dient der Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Firma Classen-Papier KG, Essen). Der Planbereich wird gemäß Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. 6. 62 (Bundesgesetzblatt I, S. 429 ff.) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 und der Zahl der Vollgeschosse:

- für das Lagergebäude eingeschossig bis zu 7,95 m Höhe
- für das Bürogebäude eingeschossig bis zu 5,10 m Höhe
- für die Wagenpflagestation eingeschossig bis zu 5,10 m Höhe
- für die Heizzentrale eingeschossig bis zu 5,10 m Höhe
- für die beiden Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebietes zweigeschossig bis zu 6,25m Höhe.

Die Grundflächen aller baulichen Anlagen auf dem Grundstück sind verbindlich festgesetzt. Die Grundflächenmaße sind im Bebauungsplan eingetragen. Auf der Grünfläche zwischen Bundesbahn und August-Thyssen-Straße sind Pflichtpflanzungen vorzunehmen, so wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Die Straße im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes dient dem Anliegerverkehr in beiden Richtungen bis zu dem öffentlichen Wendepunkt. Vom Wendepunkt bis zur B 288 darf die Straße von Fahrzeugen nur als Ausfahrt in Richtung Düsseldorf in Anspruch genommen werden. Für diesen Straßenteil wird die Einbahnregelung entsprechend festgesetzt.

Eine Ölheizanlage wird im Planbereich nicht gestattet. Die Errichtung einer Betriebstankstelle und von Wagenwaschplätzen ist zulässig. Es sind alle erforderlichen Sicherungsvorkehrungen nach den bestehenden gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zum Schutz des Grundwassers zu treffen. Die Errichtung eines 50.000 l Tanks für Dieselkraftstoff und eines 10.000 l Tanks für Vergaserkraftstoff hat oberirdisch unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen Richtlinien zu erfolgen. Die Schutzwannen für diese beiden Tanks können in das Erdreich eingebaut werden.

Jede Unterkellerung von Gebäuden ist unzulässig. Die Lehmschicht darf nicht durchstoßen werden. Sofern die Lehmschicht nicht durchgehend ist, muss ein Ausgleich geschaffen werden.

Es sind Grundwasserbeobachtungsrohre für Grundwassergüteuntersuchungen anzubringen.

Baugestaltung:

Sämtliche Gebäude im Planbereich sind mit einem Flachdach auszubilden. Die Dacheindeckung erfolgt durch Kiesschüttung auf Beton. Dachaufbauten sind unzulässig.

Für die Abgasführung der Heizzentrale ist ein Schornstein zulässig.

Die Eingangshöhe zum Lager- und Bürogebäude darf höchstens 1,20 m über Geländehöhe liegen. Bei den Wohngebäuden liegt die Eingangshöhe 0,20 m über Gelände.

Die Außenwände der Gebäude sind wie folgt auszuführen:

Für das Lagergebäude dunkler Vorsatzbeton, für die übrigen Gebäude Verputz oder Verblendung in hellen Farbtönen.

Im gesamten Planbereich ist auf der Grundstücksgrenze eine höchstens 1,00 m Einfriedigung aus Maschendraht und hinter gepflanzter ebenso hoher lebender Hecke zulässig.