

**Textliche Festsetzungen:**

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die Gewerbegebiete wie folgt gegliedert:  
Nicht zugelassen sind die Betriebe / Anlagen in
  - GE 1 der Abstandsklassen I - VII
  - GE 2 der Abstandsklassen I – VI
  - GE 3 der Abstandsklassen I - Vder Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBI. NW 1990 S. 504) über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß).  
Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad sind ebenfalls nicht zulässig.  
Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste 1990 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Als Ausnahme von den unter Punkt 1 aufgeführten Nutzungseinschränkungen sind Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionsrichtwerte (55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") nachgewiesen wird (Immissionsschutzgutachten) und sie nicht zu den in der Abstandsklasse VI genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundes - Immissionsschutzgesetz gehören (Ifd. Nrn. 155,156,157,158,162 und 163 der Abstandsliste).
3. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Des weiteren sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art.  
Einzelhandelsbetriebe aller Art.  
Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
4. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 nur Betriebe zulässig, die kein Benzol und Benzo(a)pyren emittieren.
5. Im Plangebiet ist die Energieversorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB durch leitungsgebundene Energieträger zu sichern.  
Anmerkung zu Pkt. 5:  
Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sind davon ausgenommen.
6. Aufgrund der Altlastensituation ist der Oberboden im unbebauten Bereich des Betriebsgeländes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch technische Vorkehrungen (z.B. Versiegelung) so zu gestalten, daß eine Versickerung von Niederschlagswasser in den mit Schadstoffen belasteten Boden ausgeschlossen und somit ein weiterer Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser unterbunden wird. Aus dem gleichen Grund ist eine Unterkellerung der Baumaßnahmen ausgeschlossen.
7. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen und so zu erhalten.
8. Flachdächer von Verwaltungsgebäuden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z. B. Gräser, Wildkräuter) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 10 cm zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen.
9. Außenwandflächen von Hallengebäuden, die nicht von notwendigen Öffnungen (Türen, Tore, Fenster) durchbrochen werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu begrünen. Die Wandflächen oberhalb der Öffnungen und technische Einrichtungen an den Außenwandflächen sind davon ausgenommen.

10. In den privaten Grünflächen entlang der Arenbergstraße ist die zukünftige Grundstückseinfriedung zum Betriebsgelände gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NW um mindestens 5,0 m von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Arenbergstraße (= südliche Bebauungplangrenze) zurückzusetzen.

**Textliche Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB):**

1. Das gesamte Plangebiet ist mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen - einschließlich sämtlicher Tiefbauarbeiten - sind folgende Anforderungen zu beachten:
  - a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder verwertet werden.
  - b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren sind im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich.
  - c) Alle Erdbewegungen sind von einem unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen zu begleiten.
2. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Bergbau umgegangen.

**Hinweise:**

1. Für den Bebauungsplanbereich liegt seit dem 01.03.1996 eine Waldumwandlungsgenehmigung der Unteren Forstbehörde vor. Für den Eingriff in den Waldbestand im Sinne des Forstgesetzes sind entsprechende Ersatzaufforstungen bereits realisiert worden.
2. Aufgrund eines durchzuführenden Grundwassersanierungsprogrammes ist im südwestlichen Bebauungsplanbereich eine Fläche von 20 x 40 m für eine Grundwasserreinigungsanlage (Strip-Anlage) auf die Dauer von 20 Jahren von jeder anderen Nutzung freizuhalten.  
Für diesen Zeitraum ist die Zugänglichkeit zu dieser Strip-Anlage für Inspektions- und Reparaturarbeiten sicherzustellen.  
Des weiteren ist das Anlegen notwendiger Kontrollpegel an der westlichen Plangebietsgrenze und die Niederbringung von Rammkernbohrungen entlang der südlichen und westlichen Abgrenzung des Planbereiches nach den örtlichen Angaben eines Hydrogeologen zu gewährleisten.  
Das Areal der Strip-Anlage ist einzuzäunen, um Unberechtigten den Zutritt zu verwehren.
3. Die unbebauten Flächen sollen bis zu einer Bebauung / Nutzung als Frei- und Grünflächen erhalten bleiben.