

Textliche Festsetzungen
und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

ANLAGE 3

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

GE

Gerwerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind gemäß § 8 Abs.2 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs.3 BauNVO:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es ist eine betriebszugehörige Wohneinheit pro Gewerbebetrieb mit insgesamt höchstens 130m² Wohnfläche auf ungeteiltem Betriebsgrundstück zulässig. Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten
3. alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St/Ga

In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der Baufenster zulässig sowie in der gesondert gekennzeichneten Fläche nur Stellplätze.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

1.4 Ortsanschlusskabelnien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13

Hauszuführungen und andere Kabelnien auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

FH

- Firsthöhe in Metern (z.B.286)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen in Metern (m) über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,8

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird als Obergrenze festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

1,6

Die Geschossflächenzahl von 1,6 wird als Obergrenze festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise:
gem. §22(4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes
abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50m errichtet werden

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

**5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (§ 9
Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)**

6 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß
zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
wiederzuverwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

7 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

7.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe ist nicht zulässig.

7.2 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

7.3 Dachformen

Als Dachform ist nur das Satteldach, das Flachdach, das Pultdach und das Sheddach zulässig. Zulässig sind auch Dachbegrünung und -bekiesung.

7.4 Dachneigung

45° Die Dachneigung wird auf max. 45° festgesetzt.

7.5 Grundstücksgestaltung

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Gebäuden zulässig bis zu 1,00m über Trauflinie bzw. Dachrand (bei Flachdächern), jedoch begrenzt durch die max. Gebäudehöhe. Freistehende Schilder und Pylone sind innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der Leistung zulässig bis zur max. Gebäudehöhe. Bewegungs- und Springlichter und dergleichen sind ausgeschlossen.

7.7 Bodenauftrag - Bodenabtrag

In den Baugebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen unter Beachtung der Ziffer 7 jeweils maximal bis zu 1,00 m über/unter natürlichem Gelände allgemein zulässig. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandflächen kann maximal im Verhältnis 1:1,5 ab- und aufgeböschet werden. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung bis 70° zulässig und sind zu begrünen.

8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: ST Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

10 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

Umweltgutachten

11 Begrünung und Entwässerung von Grundstücken

- Das Niederschlagswasser wird entweder in den Mischwasserkanal geleitet oder kann auf dem Grundstück versickern bzw. in die Hönnige eingeleitet werden
- Die Grundstücksbepflanzung ist mit heimischen Arten vorzunehmen (s. Pflanzliste)

Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

Sträucher

Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum* ‚Schmidt‘)
Feld-Rose (*Rosa arvensis*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hartriegel (*Cornus alba*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Bäume

Weißer Klarapfel, Jakob Lebel
Schöner Boskoop, Winterrambur
Luxemburger Renette, Philippsbirne
Gellerts Butterbirne
Neue Poiteau-Birne
Kassins Frühe Herzkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche,
Bühler Frühzweitsche
Hauszweitsche