

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 47 -Büttgen-

inkl. 1. Änderung

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

47, inkl. 1. Änderung
Gewerbegebiet Holzbüttgen - Ost
1990
24.01.1998

I. Textliche Festsetzungen

1. Nebenanlagen und Garagen

In den nach § 8 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2. Gliederung der Gewerbegebiete

2.1 Die Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wie folgt gegliedert:

a) Nicht zulässig sind

Im GE 1, GE 5, GE 6 sowie GE 8 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII,

im GE 2, GE 4 sowie GE 7 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI

im GE 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V

der Abstandliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBL NW 1990, Seite 504, SMBL NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden.

b) Als Ausnahme von den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

im GE 1, GE 5, GE 6 sowie GE 8 Anlagearten der Abstandsklasse VII,

im GE 2, GE 4 sowie GE 7 Anlagearten der Abstandsklasse VI,

im GE 3 Anlagearten der Abstandsklasse V

zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Emissionswerte nachgewiesen wird.

2.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt.

a) Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig und nur dann, wenn sie als Verkaufsflächen in Verbindung mit ansässigen Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben stehen, einen Anteil von max. 20 % der Betriebsfläche (höchstens jedoch 150 m²) nicht übersteigen und die angebotenen Waren nicht zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW gehören.

Zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses sind Sortimente der Sortimentsgruppen.

Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/

Büroorganisation

Kunst/Antiquitäten

Baby-/Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe

Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

Foto/Optik

Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimwerkertextilien, Bastel-

artikel, Kunstgewerbe

Musikalienhandel

Uhren/Schmuck

Spielwaren, Sportartikel

Lebensmittel, Getränke

Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Sowie folgende in der Regel zentrenrelevante Sortimente:
Teppiche (ohne Teppichboden)
Blumen
Campingartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

- b) Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind als Ausnahme von der vorgenannten Festsetzung im Gewerbegebiet GE 8 Verkaufsstätten für Kraftfahrzeuge generell zulässig.
 - c) Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Auto- waschanlagen sind in den Gewerbegebieten generell unzulässig.
 - d) Die gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind für die Gewerbegebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 sowie § 1 Abs. 4 BauNVO ist die Anordnung der in den Gewerbegebieten allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die vergleichbaren Nutzungsanteile der sonstigen allgemein zulässigen Gewerbebetrieb wie folgt geregelt:
- a) Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die vergleichbaren Nutzungsanteile sonstiger Gewerbebetriebe sind vorrangig innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten Baufelder, die entlang der Straßenbegrenzungslinien festgelegt sind, zulässig.
 - b) Bei Ausschöpfung der nach Punkt a) dieser Festsetzung gegebenen Möglichkeiten können diese oder weitere Büro- und Verwaltungsnutzungen sonstiger Gewerbebetriebe auch innerhalb der durch Baugrenzen abgegrenzten hinteren Baufelder in den rückwärtigen Grundstücksteilen errichtet werden.

3. Grünordnung/Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG wird festgesetzt:
- a) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gartenpflegerische Eingriffe nicht zulässig. Der vorhandene Grünbestand ist in seiner Entwicklung sich selbst zu überlassen. In Abständen von 10-15 Jahren ist der natürliche Gehölzaufwuchs abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Teile des Schnittgutes sind als liegendes Totholz auf der Fläche zu belassen. Die Fläche ist in regelmäßigen Abständen von Unrat zu säubern. Zum Schutz der Öffentlichkeit sind Eingriffe zur Beseitigung potentieller Gefährdungen von diesen Beschränkungen ausgenommen
 - b) Im Bereich von privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem fertig ausgebauten Gelände, zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 qm vorzusehen. Diese sind mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen. Die Bäume sind so anzuordnen, daß eine gleichmäßige Überstellung der Stellplätze durch die Baumkronen erreicht wird.

- c) Die neu anzulegenden Planstraßen A bis D sind mit insgesamt 40 heimischen, standortgerechten Laubbaumen unter Berücksichtigung verkehrlicher Erfordernisse zu begrünen. Dabei ist die Begrünung einzelner Straßenabschnitte jeweils einheitlich mit einer Baumart durchzuführen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 qm vorzusehen. Diese sind mit standortgerechten Bodendeckern zu begrünen.
- 3.2 Für die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 3a BNatSchG festgesetzt:
- a) In den Baugebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen flächenhaft zu begrünen. Je angefangene 150 m² der zu begründenden Grundstücksflächen ist ein mittel- bis großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Desweiteren sind auf den zu begründenden Grundstücksflächen in Abständen von 1,5 x 1,5 m heimische Sträucher zu pflanzen.
- b) Unter Anrechnung auf die insgesamt zu begründenden Grundstücksflächen ist die Begrünung vorrangig innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind befestigte Grundstückszufahrten je Betriebseinheit bis zu einer maximalen Breite von 8,0 m zulässig. Dabei ist der festgesetzte Flächenanteil jedoch insgesamt einzuhalten.
- c) Verbleibende offene Bodenflächen sind mit standortgerechten Bodendeckern zu bepflanzen oder als Krautsäume zu entwickeln.
- d) Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist in den Gewerbegebieten GE 3 bis GE 5 im Übergang zu den Ackerflächen ein mindestens 3 m breiter Ackerrandstreifen zur Spontanbesiedlung mit Ackerwildkräutern anzulegen. Der Ackerrandstreifen ist jährlich umzubrechen.
- e) Die Pflege der Anpflanzungen hat extensiv zu erfolgen, die Verwendung von Bioziden ist nicht zulässig. Ausnahmen von der Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen sind nur in den Fällen zulässig, in denen Flächen für begrünte Versickerungsmulden benötigt werden.
- 3.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind zu 30 % mit Gehölzpflanzungen zu versehen. Je angefangene 150 m² der zu begründenden Fläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Desweiteren sind auf den zu begründenden Flächen in Abständen von 1,5 x 1,5 m heimische Sträucher zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Wiesenflächen mit einer 1-2-schürigen Mahd nach dem 15. Juni und Anfang September auszubilden. Das Mähgut ist zu entfernen.
- 3.4 Die durch die öffentlichen Erschließungsanlagen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich der Planstraße A auszugleichen.
- 3.5 Für die nach den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 bis 3.3 vorzunehmenden Anpflanzungen sind geeignete heimische Pflanzen, vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten, zu verwenden:

Pflanzliste für Bäume auf den privaten Baugebieten und öffentlichen Grünflächen außerhalb der Schutzstreifen für Hochspannungsleitungen (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm):

Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus rubur)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Pflanzliste für Bäume auf den privaten Baugebieten und öffentlichen Grünflächen innerhalb der Schutzstreifen für Hochspannungsleitungen (Hochstämme 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm):

Traubenkirsche	(Prunus padus)
Gewöhnliche Vogelbeere	(Sorbus aucurparia)
Wild- oder Holzapfel	(Malus communis)
Wildbirne	(Pyrus communis)

Pflanzliste für Bäume im Straßenraum und auf den privaten Stellplatzanlagen außerhalb der Schutzstreifen für Hochspannungsleitungen (Hochstämme 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm):

Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus rubur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Bergahorn	(Acer pseudopatanus)

Pflanzliste für Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm):

Hainbuche	(Carpnius betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Strauchhasel	(Corylas avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Gew. Schneeball	(Viburnum opulus)

Pflanzliste für heimische Bodendecker:

Efeu	(Hedera helix)
Storchschnabel	(Geranium macrorrhizum)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Schutzstreifen

- 4.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen entlang der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, oberirdischen Hauptversorgungsleitungen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb dieser festgesetzten oberirdischen Fläche ist durch regelmäßigen Schnitt zu gewährleisten, daß Bäume eine Endwuchshöhe von 5,0 m nicht überschreiten.
- 4.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche entlang der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzten, unterirdischen Hauptversorgungsleitung ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des im zeichnerischen Teil bezeichneten Versorgungsträgers zu belasten. Innerhalb dieser Fläche ist eine Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig.

- 4.3 Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete GE 6 und GE 7 ist innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche, eine Fläche in einer Breite von mindestens 3 m als Verbindung der Planstraße A und der Straße „Hüngert“ mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5. Niederschlagswasserversickerung

- 5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 51a LWG NW und § 53 Abs. 5 LWG NW ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu beseitigen:

- a) Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist -im geschlossenen System gesammelt- einem Retentions-Filterbecken zuzuführen, um nach fachgerechter Vorreinigung einer Versickerung über die Bodenpassage zugeführt zu werden.
- b) Die Oberflächenbefestigung und der Unterbau von Wegen innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist wasserdurchlässig auszuführen. Dabei sind die technischen Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes 138 zu beachten.
- c) Das unverschmutzte Wasser von verkehrs- und lagerungsfreien Platzflächen ist einer dezentralen Flächenversickerung zuzuführen. Zu diesem Zweck ist die entsprechende Oberflächenbefestigung und der Unterbau wasserdurchlässig auszuführen. Dabei sind die technischen Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes 138 zu beachten.
- d) Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken dezentral über begrünte Mulden zu versickern. Der Flächenbedarf der Mulde ist jeweils nach dem ATV-Arbeitsblatt 138 zu berechnen. Sofern aufgrund der Bodenverhältnisse eine Erhöhung der Durchlässigkeit und Verbesserung der Verteilung und Ableitung des anfallenden Regenwassers erforderlich ist, sind zusätzlich Kiesrigolen einzubauen. Sofern nachgewiesen wird, daß eine Versickerung über begrünte Mulden aufgrund erschwerter Bodenverhältnisse oder geringen Flächenangebotes nicht möglich ist, kann eine Versickerung über Kiesstreifen oder Sickerschächten erfolgen.
- e) Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers oberirdisch in Teichen und Wasserbecken oder unterirdisch in Zisternen mit der Möglichkeit zur -Brauchwassernutzung bleibt dem Eigentümer vorbehalten. Der Regenwasserspeicher muß jedoch einen Überlauf haben und an die Versickerungsmulde auf dem Grundstück angeschlossen werden.
- f) Die Niederschlagsabflüsse von Verkehrs- und Lagerflächen sind -im geschlossenen System gesammelt- einem Retentions-Filterbecken auf den Grundstücken zuzuführen, um nach fachgerechter Vorreinigung einer Versickerung über die Bodenpassage zugeführt zu werden.

- 5.2 Für die Anpflanzungen innerhalb der begrünten Versickerungsmulden sind geeignete heimische Pflanzen, vorzugsweise entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste, zu verwenden:

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm):

Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)
Grauweide	(Salix cinerea)
Korbweide	(Salix viminalis)
Purpurweide	(Salix purpurea)
Öhrchenweide	(Salix aulta)
Salweide	(Salix caprea)

6. Gestaltung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 sowie Abs. 4 BauONW erfolgen die folgenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der unbebauten Grundstücksflächen

a) Anpassung von Bau- und Traufhöhen

Die Bau- und Traufhöhen von aneinander gebauten oder gemeinsam errichteten Gebäuden sind aufeinander abzustimmen. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, sind dessen Bau- und Traufhöhen im unmittelbarem Anschluß zu übernehmen.

b) Dachgestaltung

Für die Ausbildung der Dachformen wird für alle Baugebiete festgesetzt, daß mindestens 80 % der Dachflächen als Flach- oder flachgeneigte Dächer bis maximal 20 Grad auszuführen sind. Ausnahmen können hiervon für Sonderformen (z.B. Tonnendächer, Sheddächer u.a.) zugelassen werden, wenn die durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der zulässigen Dachneigung bis 20 Grad maximal erreichbare Firsthöhe nicht weiter überschritten wird.

Die übrigen Dachflächenanteile in Höhe von 20 % sind in ihrer Ausformung gestalterisch frei wählbar.

c) Einfriedungen

Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur außerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Geändert mit der 1. Änderung durch Beschluss des Stadtrates vom 16.10.2003, Rechtskraft 27.11.2003:

c) Einfriedungen

Die Einfriedungen der Gewerbegrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie (Hinterkante Bürgersteig) sind ausschließlich als grüne Stabgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m, gemessen ab Oberkante Straßenverkehrsfläche, zulässig. Die Zäune sind mit Hecken (Pflanzliste unter Punkt 3.5) zu hinterpflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Einfriedungen, die von der Straßenverkehrsfläche gesehen hinter dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a errichtet werden, dürfen unter den gleichen Bedingungen des Satzes 1 eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

Zaunanlagen die im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen errichtet werden sollen, sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.