

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 Abs. 9 BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist die Errichtung aller Betriebe und Anlagen der Abstandsliste (Abstandsklasse I - VII) und Anlagen mit ähnlichen Dimensionen gem. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen (Bericht des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.99; Ministerialblatt Nr. 5. 504).

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsliste VII der Abstandsliste gemäß Erlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.99 im GE2 zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis erbracht wird, daß der in Bebauungsplan festgelegte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten wird.

#### 1.3 Im GE1 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

#### 1.4 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten)

#### 1.5 Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nur im GE1-Gebiet zulässig. Diese Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 7 BauNVO nur oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzten Höhen (Trauf- und Firsthöhen) des Gebäudes beziehen sich auf die Oberkante der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

2.2 Der Abstand der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche darf maximal 0,5 m betragen.

2.3 Alle Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

#### 3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Festgesetzt wird offene Bauweise, jedoch sind Baukörper über 50 m Länge zulässig.

3.2 Baulinien: Ein Vor- und Rücktreten von Gebäudeteilen ist zulässig. Die maximale Länge des Gebäudeteils darf maximal 1/5 der an der Baulinie liegenden Gebäudelänge betragen. Die Tiefe des vor- oder zurückragenden Gebäudeteils darf maximal 1 m betragen.

#### 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen für Bepflanzungen sind flächen- deckend zu bepflanzen (Sträucher, Rasen, Bodenbedeckung). Die nachfolgenden Grundstücksflächen einschließlich der vorgenannten Flächen sind entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen örtlicher zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

#### 5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6. Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die zulässigen Nutzungen in den GE-Gebieten flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

#### Bepflanzung:

Es wird empfohlen, die Außenbauteile der lärmempfindlichen Gebäude, an den im Plan gekennzeichneten Bereichen, aus Materialien herzustellen, die das jeweils erforderliche Schalldämmmaß (Dm) von aufweisen (siehe sonstige Planzeichen/ Legende).

#### In den entlang der Verkehrsflächen - vor der überbaubaren Fläche vorgelagert - festgesetzten Planflächen sind pro Grundstück Zufahrten und Zugänge in einer Breite von max. 8 m zulässig.

Bestimmungen örtlicher zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6. Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die zulässigen Nutzungen in den GE-Gebieten flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

#### Bepflanzung:

Es wird empfohlen, die Außenbauteile der lärmempfindlichen Gebäude, an den im Plan gekennzeichneten Bereichen, aus Materialien herzustellen, die das jeweils erforderliche Schalldämmmaß (Dm) von aufweisen (siehe sonstige Planzeichen/ Legende).

#### In den entlang der Verkehrsflächen - vor der überbaubaren Fläche vorgelagert - festgesetzten Planflächen sind pro Grundstück Zufahrten und Zugänge in einer Breite von max. 8 m zulässig.

Bestimmungen örtlicher zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6. Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die zulässigen Nutzungen in den GE-Gebieten flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

#### Bepflanzung:

Es wird empfohlen, die Außenbauteile der lärmempfindlichen Gebäude, an den im Plan gekennzeichneten Bereichen, aus Materialien herzustellen, die das jeweils erforderliche Schalldämmmaß (Dm) von aufweisen (siehe sonstige Planzeichen/ Legende).

#### In den entlang der Verkehrsflächen - vor der überbaubaren Fläche vorgelagert - festgesetzten Planflächen sind pro Grundstück Zufahrten und Zugänge in einer Breite von max. 8 m zulässig.

Bestimmungen örtlicher zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6. Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die zulässigen Nutzungen in den GE-Gebieten flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

#### Bepflanzung:

Es wird empfohlen, die Außenbauteile der lärmempfindlichen Gebäude, an den im Plan gekennzeichneten Bereichen, aus Materialien herzustellen, die das jeweils erforderliche Schalldämmmaß (Dm) von aufweisen (siehe sonstige Planzeichen/ Legende).

#### In den entlang der Verkehrsflächen - vor der überbaubaren Fläche vorgelagert - festgesetzten Planflächen sind pro Grundstück Zufahrten und Zugänge in einer Breite von max. 8 m zulässig.

Bestimmungen örtlicher zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6. Schallschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die zulässigen Nutzungen in den GE-Gebieten flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt.

#### Bepflanzung:

Es wird empfohlen, die Außenbauteile der lärmempfindlichen Gebäude, an den im Plan gekennzeichneten Bereichen, aus Materialien herzustellen, die das jeweils erforderliche Schalldämmmaß (Dm) von aufweisen (siehe sonstige Planzeichen/ Legende).

#### In den entlang der Verkehrsflächen - vor der überbaubaren Fläche vorgelagert - festgesetzten Planflächen sind pro Grundstück Zufahrten und Zugänge in einer Breite von max. 8 m zulässig.

Bestimmungen örtlicher zu gestalten und mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist je 1 Baum mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen.

### Verfahrensvermerke

#### 1. ENTWURF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Planungsgemeinschaft Hedemaa, Ulrich-Schreyer Meerbusch gefertigt.

Planungsgemeinschaft Hedemaa, Ulrich-Schreyer Meerbusch, den 1.3.1993

gefertigt: Hedemaa, Ulrich-Schreyer Meerbusch, den 1.3.1993

Techn. Beigeordnete

#### 3. AUFSCHLÜSSELUNG

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO als Schlüsselplan zu verstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 4. BÜRGERBETEILIGUNG

Die Planung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO als Schlüsselplan zu verstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 5. ÖFFENTLICHE AUSLAGUNG

Die Planung ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO als Schlüsselplan zu verstehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 6. EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach dem öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Rates der Stadt Kaars am 22.04.93 genehmigt worden. Dieser Beschluss ist in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 7. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach dem öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Rates der Stadt Kaars am 22.04.93 genehmigt worden. Dieser Beschluss ist in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 8. ANNEHMENVERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach dem öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Rates der Stadt Kaars am 22.04.93 genehmigt worden. Dieser Beschluss ist in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 9. ANNEHMENVERFAHREN

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach dem öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Rates der Stadt Kaars am 22.04.93 genehmigt worden. Dieser Beschluss ist in der Karte des Stadtkaars von 22.04.93 enthalten. Der Aufschlüsselungsbescheid wurde am 22.04.93 erlassen.

Kaars, den 22.04.93

#### 10.