

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - unzulässig. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.
- In den mit "A" bezeichneten Teilen der GE-Gebiete sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI, in den mit "B" bezeichneten Teilen der GE-Gebiete sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V unzulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse V können in den mit "A" bezeichneten Teilen der GE-Gebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis geführt wird, daß die Emissionen im allgemeinen denen der zulässigen Abstandsklassen entsprechen. Die Abstandsliste zum angepaßten/aktualisierten Abstandsriß (MBL NW Nr. 72 Seite 1330, Anhang I vom 24.11.1994) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
2.1 Im Bereich der mittig durch das Plangebiet verlaufenden Planstraße muß die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauten bei der der Straße zugewandten Mi-Bebauung dem Lärmpegelbereich III gem. Rd.Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 77 vom 26. Oktober 1990) entsprechen.
- Auf den mit "C" bezeichneten privaten Grünflächen sind zur Kompensation von Eingriffen heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind die beigefügte Auswahlliste sowie die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr. 12 der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 9 a BNatSchG anzuwenden.
Die im Bebauungsplan mit "C" bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gem. § 8 a BNatSchG den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten zugeordnet.
~~Wenn mit "C" gekennzeichneten Grundstücksflächen sind für Ausfahrten ausnahmsweise zulässig.~~
- Im MI-Gebiet ist eine Wohnnutzung nur innerhalb der als dreigeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Die nachfolgenden Höhen von Gebäuden, Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenebene aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (sh. Skizze).
5.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
5.2 Bei den dreigeschossigen Gebäuden im MI-Gebiet darf die Höhe der Traufe höchstens 6,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Traufe i.S. dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dachhaut. Die Höhe des Firstes darf höchstens 11,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muß.
5.3 Im GE-Gebiet darf die Höhe der Gebäude höchstens 13,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

Ausnahmen von den v.g. Höhen können aus tiefbau-technischen Gründen zugelassen werden.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 (4) BauO NW

- Räumlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3.12/10.
- Für das Gewerbegebiet gilt:
2.1 Für alle Gebäude sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
- Für das MI-Gebiet gilt:
3.1 Die im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.
3.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen $\geq 38^\circ$ zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten 65 % der Gebäudebreite nicht überschreiten darf.
Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte nicht zulässig.
3.3 Bei den Gebäuden mit einer Dachneigung = 38° sind Drempele bis zu einer Höhe von 0,80 m, (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des langeseitigen Außenmauerwerks mit OK Dach) zulässig.
3.4 Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten.
Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen.
Die Ausnahmen gelten auch für die Gehwegflächen vor den Ausstellungsanlagen (Schaufenster o.ä.).
Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen nur ausnahmsweise und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.
- Werbeanlagen
Im Planbereich sind Werbeanlagen, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen, nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig (siehe hierzu auch Hinweise, Pkt. 3).

Hinweise:

- Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Vorhandene Luftbilder lassen Bombardierungseinflüsse erkennen. Eine systematische Absuche ist aus technischen Gründen (Reste ehem. Bebauung, Versorgungseinrichtungen u.a.m.) nicht möglich. Erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung sind dem Ordnungssamt gesondert anzuzeigen. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Art sofort einzustellen und der Stadt. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke L 631 anzusprechen, sind dem Landesstraßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 25 StrWG zu übersenden.
- Bei den Maßnahmen nach I Nr. 3 sind die Vorschriften über die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

Skizze zu Pkt. 5 der textl. Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

