

# Bebauungsplan Nr. 58b und 1. Änderung

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.0 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen .
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im WA-Gebiet vorhandene Gewerbehalle, Ahornstraße 10, Flur 30, Flurstück Nr. 460 festgesetzt, dass Nutzungsänderungen der genehmigten gewerblichen Nutzung (Fertigungshalle mit Büro- und Sozialräumen) zulässig sind, wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem als GE 1 bis GE 6 gegliederten Teil des Gewerbegebietes Tankstellen nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem als GE 1, GE 3, GE 5, GE 6 und GE 7 gegliederten Teil des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
- 1.7 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) Sex-Shops sowie Bordelle nicht zulässig.
- 1.8 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind innerhalb des als GE 1 und GE 2 gegliederten Teils des Gewerbegebietes nur nicht störende Handwerksbetriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Ausstellungsräume, Sozialräume sowie im GE 2 zusätzlich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Darüber hinaus sind auch in diesem Teil des Gewerbegebietes (GE 1 und GE 2) Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- 1.9 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den im GE 4 vorhandenen Getränke- und Tiernahrungsfachmarkt, Krusenkamp 30, Flurstück 540, festgesetzt, dass bauliche Veränderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig sind, wenn die maximale Verkaufsfläche des Betriebes von 1.230 qm nicht überschritten wird.
- 1.10 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für den im GE 5 vorhandenen Baumarkt und Gartencenter, Krusenkamp 15, Flurstücke 147, 148, 164, 569 festgesetzt, dass bauliche Veränderungen und Erneuerungen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig sind, wenn das Warensortiment auf folgende Waren beschränkt ist:

#### **a) Baumarkt**

- Werkzeuge, Maschinen und Zubehör
- Kleineisenwaren und Beschläge
- Farben, Lacke, Leime, Tapeten
- Heizplatten, Leisten, Kunststoffe
- Bauelemente, Baumaterialien
- Heizung und Sanitär
- Innenausbau
- Regalteile
- Elektromaterialien (ohne Wohnraumleuchten)
- Elektroinstallationsmaterial
- Werken, Basteln, Hobby
- Teppichböden sowie nichttextile Bodenbeläge
- Kaminöfen

#### **b) Gartencenter**

- Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidegeräte für Garten-, Land- und Forstwirtschaft
- sonstige Bedarfsartikel für Garten-, Land- und Forstwirtschaft
- Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
- Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen
- Einzelhandel mit Saatgut, Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä.

- 1.11 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für die im GE 5 und GE 6 vorhandenen Wohngebäude Krusenkamp 11 - 13, Flurstück 475, Krusenkamp 25, Flurstück 513 und Krusenkamp 27, Flurstücke 310 und 519, festgesetzt, dass bauliche Veränderungen und Erneuerungen zulässig sind.

#### **2.0 Bauweise**

- 2.1 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 7) eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.  
Im GE 3 und GE 4 ist ausnahmsweise, unter der Voraussetzung, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wurde bzw. gebaut wird, an einer Gebäudeseite keine Abstandsfläche i. S. d. § 6 BauO NW erforderlich.

### ***1. Änderung in rot siehe 1.7 Textl. Festsetzungen***

#### **HINWEISE:**

##### **1. Kampfmittelbeseitigung**

Geplante Bauvorhaben, die auf bisher unbebauten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen errichtet werden sollen, sind aus Sicherheitsgründen rechtzeitig bei der Bezirksregierung Münster zur Einzelüberprüfung anzuzeigen.

##### **2. Außenwerbeanlagen**

- 2.1 Anlagen der Außenwerbung dürfen gem. § 28 Abs. 1 StrWG NW entlang der freien Strecke der Landesstraße L 511 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden .

Für

- nichtamtliche Hinweiszeichen bis zu einer Größe von 1 qm und für
  - Anlagen gem. § 13 Abs. 3 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und für
  - Werbeanlagen an Fahrgastunterständen des öffentlichen Personenverkehrs oder der Schülerbeförderung
- können auf Antrag beim Westfälischen Straßenbauamt Bochum (WSBA Bochum) Ausnahmen von diesem Verbot zugelassen werden, wenn eine konkrete Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten ist.

- 2.2 Anlagen der Außenwerbung entlang der freien Strecke der Landesstraße L 511 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn bedürfen gem. § 25 StrWG NW in jedem Einzelfalle der Zustimmung des WSBA Bochum.

##### **3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei der Einleitung von Schmutz- u. Niederschlagswasser in den öffentlichen Abwasserkanal sind frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Retention mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Gladbeck abzustimmen.