

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Im MI (N) - Gebiet sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Im MI (N) - Gebiet sind zur Minderung von Immissionen aus dem nördlichen GE (N) - bzw. GE - Gebiet bei der Errichtung oder Änderung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, bestimmte lärmschützende Grundrißanordnung) zu treffen.

1.3 In den GE (N) - Gebieten sind nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können auch Betriebe, Betriebsteile oder Anlagen der Abstandsklasse VIII der Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des MAGS vom 9.7.1982 (MBL. NW 1982 S. 1376 / S.MBL.NW 280) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die im GE (N) - Gebiet allgemein zulässig sind.

1.4 Die in den GE - Gebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen müssen die Eigenschaften besitzen, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Okt. 1985 (BGBl. I S. 1950), in angrenzenden Wohngebieten und Mischgebieten zu vermeiden.

1.5 Für ein Betriebsgrundstück ist jeweils nur eine Betriebswohnung zulässig; Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.6 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den vorderen Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.7 In begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der hinteren Baugrenze der 12,00 m tiefen WA I - Bauflächen zulässig.

1.8 Im Wohngebiet mit festgesetzter 1-Geschossigkeit kann die Geschosshöhe um 1 überschritten werden, wenn die Traufhöhe (Schnittpunkt Mauerwerk - Außenkante Dachhaut) 4,50 m und die Firsthöhe 10,50 m über Straßenniveau in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten wird.

1.9 Bei einer Bebauung des Flurstücks 396 ist eine Mutterbodenübererdung von 0,5 m durchzuführen.

## 2.0 Gestaltung

- 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m über Verkehrsfläche unzulässig.
- 2.2 Entlang der Verkehrsflächen der Planstraßen sind Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken anzulegen.
- 2.3 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung dieser Vorgartenflächen kann nur vor Verkauf- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.
- 2.4 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Werbeanlagen und Garagen bzw. Stellplätze unzulässig. Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen, die zur Energieversorgung des Gebietes dienen.
- 2.5 Die mit C (Carports) ausgewiesenen Nebenanlagen sind mit einem Grasdach zu versehen.
- 2.6 Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sowie die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für zu erhaltende Bäume, die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.8 Soweit nicht anders festgesetzt, sind im Industriegebiet und in den Gewerbegebieten die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen - Mindestbreite 5,00 m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen ist zusätzlich ein Stück Laubbäum zu pflanzen. Für Grundstücke, die kleiner als 2.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind zusätzlich zur Vorgartenfläche mindestens 8 % der Grundstücksfläche einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- In begründeten Ausnahmefällen kann auf die Bepflanzung zu den Nachbargrundstücken verzichtet werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks entsprechender Ersatz gepflanzt wird.
- 2.9 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.

## 3.0 Grünflächen

- 3.1 Auf den Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind.
- 3.2 Die Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

### 3.0 Grünflächen

- 3.1 Auf den Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind.
- 3.2 Die Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.3 Das Regenwasser von den Dachflächen der zweigeschossig festgesetzten Bebauung entlang der Planstraßen ist in Regenwasserteichen zu sammeln.

### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 5.0 Sonstige Regelungen

- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

#### Hinweis :

*Bei Erdarbeiten im Bereich der Altstandorte (ehemalige Möbelfabrik Rottmann und Galvanikbetrieb Stiegelmeier, Flur 14, Flurstücke 392 u. 396) ist auf Auffälligkeiten (Verfärbung / Auffüllung) zu achten und ggfs. die zuständige Abfallbehörde einzuschalten.*

## Änderung des Textes gemäß Beschluss des Rates vom 27. 9. 2002.

- 1.10 In den Gewerbegebieten ist die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ~~auf~~ nur zulässig für Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs oder für Betriebe mit gewerbegebietstypischer Prägung (z.B. KFZ-Handel und Zubehör). Nebensortimente sind bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.

An bestehenden Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen, Erneuerungen und Veränderungen in einem Rahmen, der die vorhandene Geschossfläche nicht mehr als 25% überschreitet, zulässig.