

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1, BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet (§8 BauNVO)

Fläche besonderer Zweckbestimmung, der durch besondere städtebauliche Gründe erfordert wird (§ 9 Abs. 1, Nr. 9, BBauG)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Friedhofsabhängige Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Friedhofsabhängige Geschäfts- und Bürogebäude
- Friedhofsabhängige Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

stein-, holz- und metallver- und bearbeitende Betriebe sowie alle in der Abstandsliste zum Abstands-
erlaß vom 09.07.1982 aufgeführten und im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen nicht zu-
lässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 17 BauNVO)

- a) Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine größere Geschöböhne als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungs- und Aufzugsanlagen bedingt ist.
- b) Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschöbflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Die Ausnahme ist bis zu einer GRZ = 0,5 zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Bauweise

(§ 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang über die Baugrenze zugelassen werden. Die Ausnahme ist bis zu 1 m Überschreitung auf max. 50 % der Gebäudebreite zulässig.

2.3 Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

(§ 24 Abs. 5 BauNVO)

- a) Im Bereich der 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Parkplatz und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorquarten) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.
- b) Im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Lagerplätze zulässig.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im BPL anzuordnen.

3. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG/§ 21 a BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. Öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Ein Verkehrsanschluß des Gewerbegebietes ist nur über die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche" zulässig. Von der geplanten K 25 n und dem vorhandenen Wirtschaftsweg Nr. 1 sind Verkehrsanschlüsse des Gewerbegebietes nicht zulässig.
5. Öffentliche Grünfläche - Friedhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie Leichenhalle, Betriebs-
hof u.a. zulässig.
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist lückenlos und dicht mit
einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
7. Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
 - a) Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrund-
stück angrenzenden Verkehrsfläche um 0,50 m übersteigen.
 - b) Die Traufenhöhe baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden
Verkehrsfläche bis max. 6,50 m übersteigen.
8. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BBauG
Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Jagdbaus Theresia. Als Baugrund steht ein Kipp-
mischboden an, der eine stark wechselnde Zusammensetzung aufweist. Bei Baubeginn sind daher
besondere baugrundtechnische Untersuchungen sowie entsprechende Gründungsmaßnahmen erforderlich.
9. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG
Öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße 25 neu:
Darstellung gemäß Planunterlagen von 1985 des Planungsbüros "Ingenieurgemeinschaft Planpartner
(IGP)" im Rahmen der Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens
Das Linienbestimmungsverfahren nach Straßen- und Wegegesetz NW vom 01.08.1983 wurde bereits
durchgeführt.

Textteil

zur 1. Teiländerung des BPL 925

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Bauliche Nutzung (gemäß § 9 Absatz 1 Nr 1 BBauG)

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind die Nutzungen

- friedhofsabhängige Handwerks- und Gewerbebetriebe
- friedhofsabhängige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- friedhofsabhängige Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe

zulässig

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- stein-, holz-, metallver- und bearbeitende Betriebe sowie alle in der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 09.07.1982 aufgeführten und im Emmissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

allgemein zulässig

und

- Vergnügungsstätten

nicht zulässig

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

- Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß eine größere Geschoßhöhe als 3,50 m außer Betracht bleibt, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs-, Reinigungs- und Aufzugsanlagen bedingt ist.
- Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß im Einzelfall von der Grundflächenzahl (GRZ) Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird. Die Ausnahme ist bis zu einer GRZ = 0,8 zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang über die Baugrenze zugelassen werden. Die Ausnahme ist bis zu 1 m Überschreitung auf max. 50 % der Gebäudebreite zulässig.

2.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. BauNVO)

a) Im Bereich der 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Parkplatz und überbaubarer Grundstücksfläche (Vorgarten) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

b) Im Bereich der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Lagerplätze zulässig.

2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im BPL anzuordnen.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Ein Verkehrsanschluß des Gewerbebetriebes ist nur über die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche" zulässig. Von der geplanten K 25 n und dem vorhandenen Wirtschaftsweg Nr. 1 sind Verkehrsanschlüsse des Gewerbegebietes nicht zulässig.

5. Öffentliche Grünfläche - Friedhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Innerhalb der Friedhofsanlage sind zweckgebundene bauliche Anlagen wie Leichenhalle, Betriebshof u. a. zulässig.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die ausgewiesene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist lückenlos und dicht mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

a) Die Erdgeschoßfußbodenoberkanten baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche um 0,50 m übersteigen.

b) Die Traufenhöhe baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche bis max. 7,00 m übersteigen.

c) Ausnahmsweise sind Gebäudeteile wie Kuppel der Moschee, Minarett, Kirchenturm mit einer Gebäudehöhe bis 15 m zulässig, diese dürfen 20 % der Baumasse nicht überschreiten.

8. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Tagebaues Theresia. Als Baugrund steht ein Kippmischboden an, der eine stark wechselnde Zusammensetzung aufweist. Bei Baubeginn sind daher besondere baugrundtechnische Untersuchungen sowie entsprechende Gründungsmaßnahmen erforderlich.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BBauG)

Öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße 25 neu:

Darstellung gemäß Planunterlagen von 1985 des Planungsbüros "Ingenieurgemeinschaft Planpartner (IGP)" im Rahmen der Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens.

(————) Textänderung der 1. Teiländerung