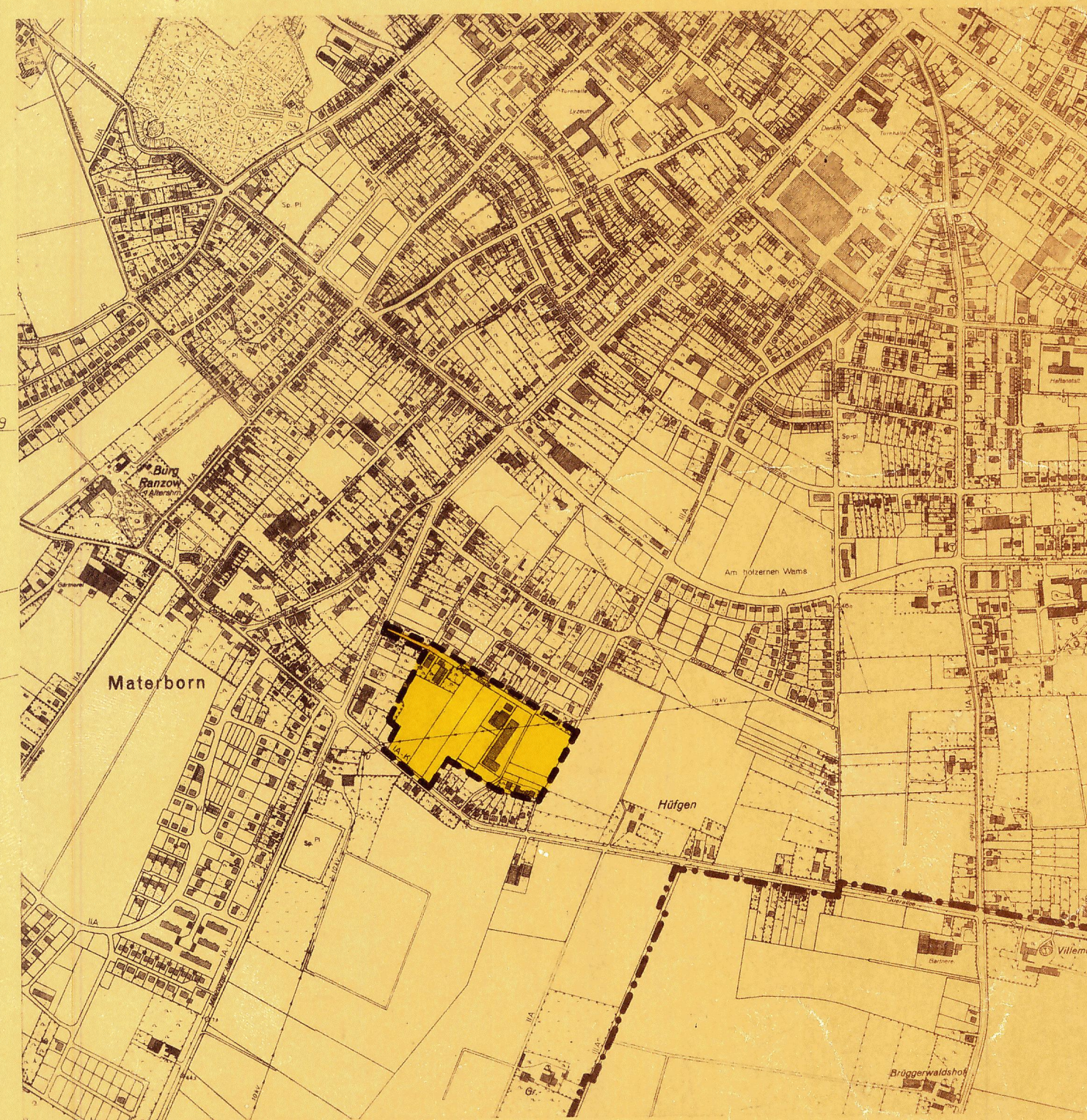


4-025-1



1. Bauliche Nutzung

a) Im überwiegenden Teil des Mischgebietes (Nutzungsgebiet Nr. 1, 4 und 5) sind alle Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO zulässig.

b) In einem kleinen Teilbereich des Mischgebietes (Nutzungsgebiet Nr. 2) sind alle Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO außer Wohnbauten zulässig. In diesem Teilbereich können jedoch ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
2. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 Bau NVO wird für das GE-Gebiet folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand (Bauwisch) errichtet. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind zulässig.
3. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO sind auf DEN NICHT überbaubaren Grundstückflächen nicht ZULÄSSIG (§ 23 Abs. 5 Bau NVO).
4. Abstände zwischen Gewerbegebiet und Wohngebieten

Im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung an der Delfter Straße und an der Querallee ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Nutzungsbeschränkung i.S. von § 1 (4) Bau NVO 1977 für das Plangebiet erforderlich. Im GE-Gebiet (Nr. 3) sind Anlagen der Abstandsclassen I bis VIII der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 (MBl. NW. 1982 S. 1376 - SMBl. NW. 280) nicht zulässig. Gewerbebetriebe mit einem Abstandsanfordernis von weniger als 100,00 m sind zugelassen. Ausnahmeweise zulässig sind Betriebe der Abstandsclassen VIII oder Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad.

Die beigefügte Abstandsliste 1982 zum RdErl. d. (MAGS) ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
5. Verkehrerschließung

Von den Grundstücken im Bereich der Lärmschutzwand dürfen zur Planstraße "B" und zum Fußweg hin weder Zugänge noch Zufahrten angelegt werden.

Hinweis:

Das Gewerbegebiet wird über die Planstraße "B" von der Querallee (K26) erschlossen.
6. Sichtfelder

Die als Sichtfelder gekennzeichneten Flächen sind von Werbeanlagen freizuhalten. Außerdem von sichtbehinderndem Aufwuchs über 0,80 m Höhe.

Hinweis:

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 103 BauNw werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer gesonderten Satzung erfaßt.

Gemarkung: MATERBORN
Flur: 9,26
Maßstab: 1:1000