

## A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert.  
Zulässig sind ausschließlich folgende Betriebsarten:
  - a) im Gewerbegebiet GE<sup>1</sup> : Herstellung und Vertrieb von Fenstern, Rolläden und Sonnenschutzanlagen.
  - b) im Gewerbegebiet GE<sup>2</sup> : Dachdeckerbetrieb
2. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
3. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsnutzungen in funktionellem Zusammenhang mit den hier zulässigen Gewerbebetrieben.
4. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.
5. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
6. Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 30-KV-Leitung sind diese so auszuführen, (Einhaltung der Sicherheitsabstände nach VDE 200, technische Vorkehrungen), daß eine Beeinträchtigung der Freileitung ausgeschlossen ist.  
Dies gilt auch für Bepflanzungen.
7. An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
8. Bei der Errichtung gewerblicher Gebäude sind deren Fassaden durch Rankpflanzen oder entsprechende Gehölzvorpflanzungen zu begrünen: Die Begrünung muß im Endzustand mind. 50% der geschlossenen Wandflächen betragen.
9. An den Grenzen der Gewerbegrundstücke ist ein Streifen von mind. 3,00 m Breite mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
10. Auf privaten Pkw-Stellplätzen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mind. ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Baumscheibe für die anzupflanzenden Bäume auszuschließen (Größe der Baumscheibe mind. 4 m<sup>2</sup>).
11. Innerhalb der Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20,00 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
12. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb dieser Flächen ist in Abständen von max. 15,0 m ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 0,18 m) zu pflanzen und zu erhalten.
13. Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Einbindung in die Landschaft sind die gewerblichen Grundstücke insgesamt auf mind. 10% der Fläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
14. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.

## B) Textliche Festsetzungen gem. § Abs. 4 BauGB i. V. § 81 BauO NW

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen.
2. Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunterliegenden Geschosses) darf max. 0,80 m über der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.  
Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen etc.).
3. Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben) darf 50% der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen.
4. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.
5. Im allg. Wohngebiet sind für die Einfriedung der Vorgärten innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße Mauern von mehr als 0,30 m Höhe sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe über der Randeinfassung der zugehörigen Erschließungsstraße unzulässig.
6. Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.