

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A

„Erweiterung Gewerbegebiet Rodt“

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden fortgeschriebene textliche Festsetzungen getroffen. Sie sind Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 A und im nachfolgenden Text **unterstrichen, kursiv und fett** gedruckt.

1. Rechtsgrundlagen

a) Für die planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit gültigen Fassung

b) Für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen:

- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung

zu a)

1. Gewerbegebiet – GE gemäß § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt,
dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen nur eingeschränkt zulässig sind. Sie dürfen nur als Nebenanlagen im Zusammenhang mit einem anderweitigen Gewerbebetrieb errichtet werden,

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind **in den Gebieten GE 1 und GE 2**
- Nr.2 Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nr.3 Vergnügungsstätten,

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Gliederung des Gewerbegebietes:

gem. RdErl. D. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 Vb 3-8804.25.1 (VNr. 2/90) (Abstandserlaß)

GE 1 Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklasse I –IV.

GE 2 Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I – V.

Ausnahmsweise können aus der Abstandsklasse V die Betriebsarten Ziffern 101 (Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen), 111 (Anlagen zum Lackieren von Gegenständen) und 144 (Schwermaschinenbau) zugelassen werden.

GE 3 **Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I – V.**

Außerdem unzulässig sind aus der Abstandsklasse VII die Ziffern 179 und 180 (Anlagen, die der Genehmigungspflicht des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegen).

~~Ausnahmsweise kann aus der Abstandsklasse V die Betriebsart Ziffer 148 (Speditionen aller Art) zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.~~

Entfällt im Rahmen der 2. Änderung

GE 4 Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I – VI .

Außerdem unzulässig sind aus der Abstandsklasse VII die Ziffern 179 und 180 (Anlagen, die der Genehmigungspflicht des Bundesimmissionsschutzgesetzes unterliegen).

2. Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn der Gewerbebetrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, untergeordnete Verkaufstätigkeit ausübt.

Ausnahmsweise zulässig ist auch der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-Teilen.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude und Anlagen darf 12,00 m ab Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
Diese Höhenfestsetzung gilt nicht für Schornsteine und geringfügige Dachaufbauten (z.B. Technikraum eines Aufzuges)

4. Höhenlage der Gebäude

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel max. 1,00 m über dem Geländeniveau liegen. Als Geländeniveau gilt die Schnittfläche der natürlichen Geländeoberfläche mit der bergseitigen Fassade eines Gebäudes.

5. Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen

Der Anschluss der meisten Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die innere Erschließungsstraße die durch einen Kreisverkehrsplatz an die Müllenbacher Straße angeschlossen wird.

Ein- und Ausfahrten dürfen nur mit Anbindung an die Müllenbacher Straße und die Industriestraße (über bestehende Betriebsgrundstücke) angelegt werden.

Hierfür ist es zulässig, die zu bepflanzende und mit einem Lärmschutzwall zu versehende private Grünfläche auf einer Breite von max. 7,50 m je Ein- und Ausfahrt in Anspruch zu nehmen.

Bei Betriebsgrundstücken bis 10000 qm Fläche ist lediglich die Anlegung eines Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig. Größere Betriebsgrundstücke dürfen über max. 2 Ein- und Ausfahrtsbereiche verfügen. Letzteres trifft auch für den evtl.

Standort eines Speditionsbetriebes zu. Wegen der Größe und der Anzahl der Lastkraftwagen sind dort auch 2 Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig
Die L 306 wird anbaufrei festgesetzt. Es sind weder Ein- und Ausfahrten noch Zu- und Ausgänge zulässig.

6. Ökologische Ausgleichsflächen

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind gem. § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB festgesetzt für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Die detaillierten Maßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

7. Flächen zum Anpflanzen

Die festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Müllenbacher Straße sind bis zu 2,50 m Höhe aufzuschütten und mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu bepflanzen.
Ausgenommen von Aufschüttungen und Bepflanzungen sind die Ein- und Ausfahrten der Betriebsgrundstücke (siehe Punkt 5.) sowie die durch das Plangebiet verlaufende Wasserleitung.

8. Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen ,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB (Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern) entlang der L 306 sind entsprechend den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist zu realisieren.

9. Zulässigkeit von Werbeanlagen und Stellplätzen in einem Teil der privaten Grünfläche

Werbeanlagen bis zu einer Größe von 6 qm sind in den ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang der Müllenbacher Straße zulässig, sofern sie auf die angrenzenden Gewerbebetriebe hinweisen. Jegliche Fremdwerbung ist unzulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Müllenbacher Straße sind PKW-Stellplätze zulässig, sofern sie mit einer wasserdurchlässigen Befestigungsart versehen sind. Von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist jedoch ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten, und sie dürfen von dieser nicht befahrbar sein. Des weiteren dürfen nur max. 1/3 der grundstücksanteiligen ausgewiesenen privaten Grünfläche für derartige Zwecke in Anspruch genommen werden.

Die Anpflanzung der Baumhecke zu den Parkplätzen soll durch kleine Gräben vor Beschädigung durch PKW's geschützt werden.

10. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die versiegelungsfreien Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, zu gestalten und zu bepflanzen.

11. Beseitigung der Niederschlagswässer

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird mittels eines neu zu errichtenden Regenwasserkanals dem Vorfluter zugeleitet. Diesem wird ein Regenklärbecken vorgeschaltet.

zu b)

1. Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern sind nur dunkle, dem Naturraum angepaßte Materialien zulässig. Nicht zulässig ist sichtbare Bitumenpappe. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.

2. Fassadengestaltung

Bitumenpappe und spiegelnde Materialien sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden. Die Fassaden zu den Straßenseiten sind bei einer Länge von mehr als 30 m baulich zu gliedern.

3. Einfriedungen

Zäune und Mauern als Grundstücksbegrenzungen sind pflanzlich einzubinden. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen so zu gestalten, daß sie oberhalb einer Höhe von 0,80 m ausreichende Sichtverhältnisse zulassen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink-/oder Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig. Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer Höhe von max. 4,00 m zulässig. Diese Werbeanlagen sind, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, lediglich im/am Betriebszu-/abfahrtsbereich erlaubt. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen bis zu einer maximalen Höhe angebracht werden, die 3,00 m unter der getroffenen Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes für die maximale Höhe der baulichen Anlage liegt. Die Werbeanlagen dürfen die architektonische Gliederung der Fassade (Erker, Traufen Fenster usw.) nicht überdecken.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Müllgefäße so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

1. Ausfertigung