

Architectural site plan showing a residential development. The central plot is labeled **GE II** with dimensions **GRZ 0,6** and **GFZ 1,2**. To the right is a **TENNIS-PLATZE** (tennis court) measuring 45 by 32. The plan includes various setbacks, easements, and infrastructure like roads and parking areas. A north arrow is located in the upper right corner.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GE	GEWERBEBEGBIETE - SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEKSTUELLE FESTSTZUNGEN

1. **Nutzungsregelungen im Gewerbegebiet**

1.1 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die nachstehend aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserrlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Betriebsarten der Abstandsklasse IV können nach § 31 Abs. 1 BauG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandsverhältnis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Baugebiets zulässig sind.

1.2 In den Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.3 In den Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.4 In den Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsfächen von Handwerksbetrieben bis 200 qm Größe für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

2.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauUGB festgesetzten Flächen sind mindestens anzupflanzen:

- 1 hochstämmiger Baum je angefangene 10 m entlang der Grundstücksgrenze.
- Der Stammumfang der Bäume muß mindestens 18 - 20 cm betragen.
- 2 Sträucher je 4,5 qm in einem Rasterabstand ca. 1,50 / 1,50 m. Die Größe der Sträucher muß mindestens 60 - 100 cm, 2 x verzweigt, betragen.

Es sind nur Gehölze entsprechend der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

BÄUME	STRÄUCHER		
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hassel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus pedunculata	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Crataegus monogyna	Weißdorn
Populus tremula	Espe		

2.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen besteht entlang des Forstwegs die Möglichkeit, die Zufahrten zum Grundstück in Lage und Form je nach baulicher Absicht zu gestalten. Angrenzend an die Zufahrten kann eine verteilte Anlage von Stützpfählen vorgesehen werden. Die Stützpfähle sollen stielstark durchgängig möglichst verteilungsgleich werden. Als Belag sollen Rassen fugenpfaster, wassergebundene Decken d. verwendet werden.

Für die Inanspruchnahme von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf dem Grundstück Ausgleichflächen im Verhältnis 1 : 1 bereitzustellen, die entsprechend den unten Ziff. 2.1 aufgeführten Vorschriften zu bepflanzen sind.

3. **Festgelegte Geländebefläche**

Als festgelegte Geländebefläche nach § 2 (4) BauD NW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Mittelprojektion des Gebäudes mit der Straßenbegrenzscheibe der Verkehrsfläche, von der aus die Haupterschließung der Baugrundsstücke erfolgt.

RECHTSGRUNDLAGEN BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) MASSNAMMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH VOM 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 12.04.1993 (BGBl. I S. 466) VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (PLANINHALTSVERORDNUNG - PLANINVO) VOM 18.12.90 (BGBl. I Nr. 3 v. 22.1.1991) § 81 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG - BAUNW) VOM 26.06.1964 (GV NW S. 419), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 24.11.1992 (GV NW S. 467) (§ 4 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13.08.1984, ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 07.03.1990 (GV NW S. 141) / SOGV NW 2023) VERORDNUNG ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG VON KOMMUNALEM ORTSRECHT (BEKANNTMACHUNGSVERORDNUNG - BEKANNTMVO) VOM 07.04.1981 (GV NW S. 224)

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DIESER PLANZEICHNUNG UND DIESEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN. ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHÖRT EINE BEGRÜNDUNG.

DIESER BEWAUUNGSPLAN IST DURCH BESCHLUSS DER GEMEINDEBEWAUNGS- RATUNG VOM <u>23.12.1997</u> AUFGESTELLT WORDEN	DIESER BEWAUUNGSPLAN HAT GEM. § 3 (2) BAUGB IN DER ZEIT VOM <u>11.12.1997</u> BIS <u>23.12.1997</u> ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
<u>Niederzier</u> DEN <u>28.8.1995</u>	<u>Niederzier</u> DEN <u>8.2.1996</u>
<u>Pegner</u> <u>Heute</u> BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIKTOR	<u>Heute</u> Stellv. GEMEINDEDIKTOR
DIE GEMEINDEBEWAUNGSSTIMME AM <u>8.12.1997</u> DIESEM BEWAUUNGS- PLAN ZU UND BESCHLOSS DIE ÖFFENT- LICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB.	DIESER BEWAUUNGSPLAN WURDE GEM. § 10 BAUGB IN DER SITZUNG DER GEMEINDEBEWAUNGSSTIMME AM <u>18.12.1997</u> ALS SATZUNG BE- SCHLOSSEN.
<u>Niederzier</u> DEN <u>28.8.1995</u>	<u>Niederzier</u> DEN <u>8.2.1996</u>
<u>Pegner</u> <u>Heute</u> BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIKTOR	<u>Heute</u> BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIKTOR

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 BAUGAB AM 28. 4. 96. ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜ- GUNG VOM ... A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. L. M. N. O. P. Q. R. S. T. U. V. W. X. Y. Z. AA. AB. AC. AD. AE. AF. AG. AH. AI. AJ. AK. AL. AM. AN. AO. AP. AQ. AR. AS. AT. AU. AV. AW. AX. AY. AZ.: 3.5.2, 42-254A-2021/9C	DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 12 BAUGB MIT DER BEKANNTMA- CHUNG AM IN KRAFT GETRETEN. DEN
---	---

Kgl. 17. Apr. 1996
GEMEINDEBEWAHRUNGSBÜRO
 IM AUFTRAG *Schm 4*



M 1 : 50

