PLANUNGSVERBAND DÜREN - NIEDERZIER

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/287 4. ÄNDERUNG TALBENDEN - RURBENDEN

DIE 4. – 4. ÄNDERUNG IST IN DIESEM PLAN ENTHALTEN

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 13/287
„Gewerbe- und Industriegebiet Talbenden - Rurbenden"
des Planungsverbandes Düren – Niederzier

A. Zur Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird das Gewerbe- und Industriegebiet zum einen auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBl. NW Nr. 32 vom 08.05.1990) gegliedert; zum anderen erfolgen textliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebsarten entsprechend der zu diesem Gebiet entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Nicht zulässig sind:

1. im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet

1.1 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.2 Einzelhandelsbetriebe jeder Art, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären. Ausnahmsweise kann Einzelhandel bei produzierenden Betrieben zugelassen werden, soweit sich dieser auf den Verkauf von hier hergestellten Produkten beschränkt und im Verhältnis zur Produktion von untergeordneter Bedeutung ist

1.3 Großflächige Freizeitbetriebe, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären

1.4 Schrottplätze und selbständige Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.5 Speditionen und Betriebe der Warendistribution, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären

1.6 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. im Industriegebiet (GI)

Betriebe der Abstandsklassen I bis III einschließlich sowie die Nrn. 43, 44, 47, 51, 52, 66, 69, 75, 78, 79, 80, 81 und 82 der Abstandsklasse IV, die Nrn. 84, 86, 87, 116, 127, 128, 129, 138, 146 und 148 der Abstandsklasse V, die Nr. 157 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII.

3. im Gewerbegebiet GE 1

Betriebe der Abstandsklassen I – VI einschließlich und Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII

4. im Gewerbegebiet GE 2

Betriebe der Abstandsklassen I – V einschließlich sowie die Nrn. 157, 158, 160, 161, 162, 164, 174 und 177 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII

5. im Gewerbegebiet GE 3

Betriebe der Abstandsklassen I – IV einschließlich und die Nrn. 84, 86, 87, 116, 127, 128, 129, 138, 146 und 148 der Abstandsklasse V, die Nr. 157 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII

6. im Gewerbegebiet GE 4

Betriebe der Abstandsklassen I – V einschließlich sowie die Nr. 157 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII.
Von den übrigen in der Abstandsliste aufgeführten Betrieben und Anlagen sind nur diejenigen zulässig, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit oder Betriebscharakteristik vornehmlich in nahgeschossigen Gebäuden betrieben werden, die durch qualitativ hochwertige Architektur die exponierte Lage zur Autobahn nutzen und so auf sich und damit auf das Gewerbe- und Industriegebiet „Talbenden - Rurbenden" aufmerksam machen wollen. Dies sind zum einen Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß §8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, zum anderen Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO, soweit sie als Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe des Forschungs- und Entwicklungsbereiches, kleine hochspezialisierte Produktionsbetriebe oder Betriebe vergleichbarer Art in den dort zulässigen kleinteiligen, mehrgeschossigen Gebäuden geführt werden können.
Um die erforderliche Arbeitsruhe in den Gebäuden dieses Gebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, daß für alle Bauteile der Außenhülle von Gebäuden ein Schalldämmaß von mindestens 20 dB(A) nachgewiesen werden muß.

7. Unzulässig sind im Gewerbe- und Industriegebiet Betriebe, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe in dem jeweiligen Teilgebiet nicht zulässig festgesetzt sind.

8. Zulässig sind dagegen Betriebe, die in der Abstandsliste nicht genannt sind, die aber nach ihrem Emissionsverhalten einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, die nach den Festsetzungen zu dem jeweiligen Teilgebiet nicht als unzulässig festgesetzt ist.

9. Weiterhin sind im Einzelfall Betriebe, die nach ihrem Typ einer bestimmten Abstandsklasse zuzuordnen sind, in Bereichen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn für diese Betriebe durch Gutachten nachgewiesen ist, daß sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den Betrieben dieser nächst niedrigeren Abstandsklasse (geringeres Abstandserfordernis) vergleichbar sind.

10. Wohnungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig, auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl erfolgt nicht.

B Zum Maß der Nutzung

1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 20 % überschritten werden darf. Die Befestigung der Flächen, die zu der Überschreitung der Grundflächenzahl führen, ist in wasserdurchlässiger Weise (Abflußbeiwert mindestens 0,6) zu erfolgen.

2. Ergänzend zu den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen gilt für sämtliche Grundstücke im Plangebiet eine Baumassenzahl von 9,0 als Höchstgrenze.

C Zulässigkeit von Nebenanlagen

1. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie oder Baugrenze (Vorgartenzone) im Bereich der sog. Basisstraße (Haupterschließungsstraße) sind mit Ausnahme der in den Bepflanzungsvorschriften unter D. genannten Nutzungen Nebenanlagen nicht zulässig. Unter dieses Verbot fallen auch Nebenanlagen sowie Einfriedungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Ausnahme zulässig, auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl erfolgt nicht.

D Bepflanzungsvorschriften und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB wird Folgendes festgesetzt:

1. Für die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie oder Baugrenze (Vorgartenzone) im Bereich der sog. Basisstraße (Haupterschließungsstraße) gilt: diese Fläche ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen. Soweit sie nicht zu bepflanzen ist, darf sie durch Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

2. Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- / Ausgleichsflächen sind in einer Breite von 2,5 m Bäume und Sträucher anzupflanzen. Soweit sie nicht zu bepflanzen ist, darf sie durch Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

3. Entsprechend des festgesetzten Nutzungsmaßes sind 30 % der Fläche der Baugrundstücke wie folgt bepflanzt: 2/3 dieser Fläche ist als extensiv gepflegte Wiese (ohne Pflanzung) anzulegen. Maximal ein Drittel dieser Fläche darf nicht von den 30, - Anl. erfolgen) anzulegen. 1/3 ist mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 1 Strauch je m² Pflanzfläche und ein Hochstamm je 25 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Zulässig sind:
a) Hochstämme bzw. Heister
Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Hainbuche, Winterlinde, Silberweide, Salweide, Eibe, Vogelkirsche
b) Sträucher
Hartriegel, Wasserschneeball, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hasel, Hundsrose, Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Kornelkirsche.

4. Flächenanteile der Baugrundstücke, die für betriebliche Zwecke nicht in Anspruch genommen werden und die nicht nach Nr. 3 dieser Vorschriften gestaltet werden müssen, sind bis zu ihrer Inanspruchnahme einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

5. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Stell- und Fahrflächen mit geringem Ausnutzungsgrad (z. B. Besucherparkplätze, Feuerwehrumfahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

6. Unbelastete Niederschlagswässer (z. B. Dachwässer) sind, sofern dies möglich ist, einer offenen Regenwasserrinne zuzuführen. Ansonsten sind sie in Teichen auf den Grundstücken aufzufangen und zu versickern. Das Fassungsvermögen dieser Teiche muß mindestens 30 Liter pro m² Dachfläche betragen; für Regenspitzen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal herzustellen.

7. Die zur Basisstraße gelegenen Fassaden von Gebäuden sind partiell zu begrünen, soweit funktionale Gründe (Türen, Tore, Fenster, Lichtbänder) dem nicht entgegen stehen.

8. In den Straßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die die Querschnitte von 17,50 m, 16,50 m oder 14,50 m aufweisen, sind beidseits Bäume, Hochstämme gemäß Ziffer 3 a dieser Vorschrift in einem Abstand von jeweils 18 m zu pflanzen.

9. Der landschaftspflegerische Begleitplan vom 8.09.1993 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit er sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt und durch die textlichen Festsetzungen nicht abweichende Bestimmungen getroffen worden sind. Seine Umsetzung erfolgt zeitlich zusammenhängend mit der Realisierung des Bebauungsplanes.

E Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NW

1 Fenster

Fenster sind in aufrechten Formaten oder Quadraten zu halten. Fensterrahmen sind farblich (abgestimmt auf die Fassade) oder weiß, nicht aber metallfarben zu gestalten.

2 Wandflächen

Fassaden sind durch vertikale Elemente zu gliedern. Die vorgeschriebene Fassadenbepflanzung ist in die Fassadengestaltung mit einzubeziehen. Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk in Ziegel (industriell hergestellte Ziegel in natürlichen rotbraunen Farbtönen, keine Feldbrandziegel oder Imitate, keine sonstigen rustikalen Formen), zementgrauer Vormauerstein (z.B. Bredero) oder Kalksandstein zulässig. Ebenfalls zulässig ist glatter Putz. Kombinationen von zwei dieser Materialien sind außerdem zulässig. Die Farbgebung von Putzflächen ist mit Rücksicht auf das ebenfalls zulässige Ziegelmauerwerk in hellen Farbtönen in weiß oder in warmen hellen Erdtönen (z. B. ocker, rot, braun) zu wählen. Bei Hallenbauten sind Fassaden aus Metall zulässig. Diese sind mit Rücksicht auf die Material- und Farbgebung der Geschoßbauten in matten oder mattglänzenden warmen Farben zu gestalten.

3 Besondere Gebäudeteile

Zur Akzentsetzung können einzelne Elemente wie Rankgerüste, Rohre, Stützen und andere Metallbauteile in anderen als in den oben genannten Farben gestaltet werden.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen dürfen nur auf öffentlichen Verkehrsflächen oder im Luftraum über öffentlichen Verkehrsflächen angebracht werden.
Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder, die zur Orientierung an den Eingängen in das Plangebiet, an Kreuzungen und Einmündungen oder sonstigen geeigneten Stellen auf ansässige Betriebe hinweisen. Diese Hinweisschilder sind in einheitlicher Größe von 20 x 80 cm auszuführen und auf je einer Tafel von maximal 3,50 m Höhe zusammenzufassen.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufe oder Attika um maximal einen Meter überragen. Ihre Breite darf max. ein Drittel einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Ihre Größe ist auf maximal 20 % der Fläche einer Gebäudeseite zu beschränken. An straßenseitigen Fassaden sind nur flach auf die Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen zulässig.

4.3 Freistehende Werbeanlagen sind in der Höhe auf 10 m und in der Fläche auf 10 m² (Schau-/Tafel) zu beschränken. Es ist maximal eine freistehende Werbeanlage je Hauptgebäudeseite und maximal vier dieser Anlagen je Grundstück zulässig. Ausnahmsweise können pro 100 Meter Straßenfront eine zusätzliche Werbeanlage, höchstens jedoch 10 Werbeanlagen je Grundstück zugelassen werden. Als Straßenfront gilt auch die zur B 56 gerichtete Grundstücksseite.
An Einfriedungen darf nur je Betrieb ein Hinweisschild in einer Größe von maximal 1,25 x 0,25 m angebracht werden.

4.4 Werbeanlagen, die durch grelle Farben oder durch Beleuchtung eine aufdringliche Wirkung erzeugen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z. B. Anlagen mit Phasenschaltung, laufendem Licht oder Lauflicht) sind unzulässig.

4.5 Die in dieser Satzung festgesetzten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

4.6 Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
Ebenfalls erfaßt sind Bemalungen und Farbgebungen von Gebäuden, die auf firmenspezifische Farben oder Signets zurückgreifen.

4.7 Abweichungen von den Vorschriften Ziffer 1 bis 4.6 können auf begründeten Antrag hin zugelassen werden,
– für in sich begrenzte Veranstaltungen für einen angemessenen Zeitraum wie z. B. Planung der Olympiade in Düren, Landesgartenschau,
– wenn die Einhaltung der Vorschrift zu einer unzumutbaren, weil unsinnigen Härte führen würde und die Abweichung mit Blick auf die mit dieser Satzung verfolgten gestalterischen Zielsetzung vertretbar ist.

Hinweise

Innerhalb des Bebauungsplanes können flurnahe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

3. Änderung IN DER GEÄNDERTEN FASSUNG GEMÄSS BESCHLUSS DER VERBANDSVERSAMMLUNG VOM 23. 03. 2000.

Diese Bebauungsplanänderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141). Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 ist gemäss § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Dringlichkeitsentscheidung vom 02.09.1999 beschlossen worden.

Düren, den 03.09.1999

gez. P. Koschorreck
Vorsitzender der Verbandsversammlung

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 17.01. bis 18.02.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 21.02.2000

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Baugesetzbuch von der Verbandsversammlung am 23. 03. 2000 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 23. 03. 2000

gez. Weschke
Vorsitzender der Verbandsversammlung

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 30. 09. 2000 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 04. 10. 2000

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

4. ÄNDERUNG

Diese Bebauungsplanänderung beruht auf den nachstehend genannten Bestimmungen des § 7 Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S.666). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141). Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 23.03.2000 beschlossen worden.

Düren, den 24.03.2000

gez. Weschke
Vorsitzender der Verbandsversammlung

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.11. bis 08.12.2000 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Düren, den 11.12.2000

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Baugesetzbuch von der Verbandsversammlung am 22. 03. 2001 als Satzung beschlossen worden.

Düren, den 23. 03. 2001

gez. Weschke
Vorsitzender der Verbandsversammlung

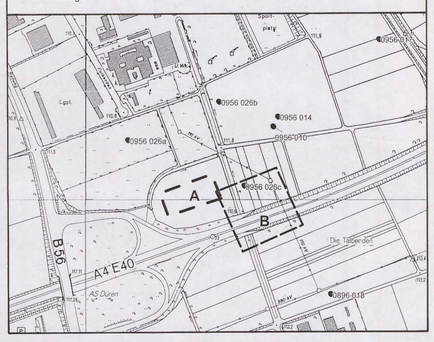
gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäss § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung vom 19. 05. 2001 rechtsverbindlich geworden.

Düren, den 21. 05. 2001

gez. Nimmerrichter
Verbandsvorsteher

Ich bitte das *Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr.45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425-9039-0; Fax: 02425/9039-199)* frühzeitig im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
Außerdem bitte ich der Außenstelle Nideggen die Möglichkeit einzuräumen die Erdarbeiten zu begleiten, zu überwachen und zu dokumentieren sowie den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher anzuzeigen.



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 13/287
„Gewerbe- und Industriegebiet Talbenden-Rurbenden"
des Planungsverbandes Düren-Niederzier

A. Zur Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind das Gewerbe- und Industriegebiet zum einen auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.3.1990 (MBl. NW. Nr. 32 vom 8.5.1990) gegliedert; zum anderen erfolgen textliche Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen bzw. nicht zulässigen Betriebsarten entsprechend der zu diesem Gebiet entwickelten städtebaulichen Zielvorstellungen.

Nicht zulässig sind:

1. im gesamten Gewerbe- und Industriegebiet

1.1 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.2 Einzelhandelsbetriebe jeder Art, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären. Ausnahmsweise kann Einzelhandel bei produzierenden Betrieben zugelassen werden, soweit sich dieser auf den Verkauf von hier hergestellten Produkten beschränkt und im Verhältnis zur Produktion von untergeordneter Bedeutung ist.

1.3 Großflächige Freizeitbetriebe, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären

1.4 Schrottplätze und selbständige Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

1.5 Speditionen und Betriebe der Warendistribution, soweit sie als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären

1.6 Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. im Industriegebiet (GI)

Betriebe der Abstandsklassen I bis III einschließlich sowie die Nrn. 43, 44, 47, 51, 52, 66, 69, 75, 78, 79, 80, 81 und 82 der Abstandsklasse IV, die Nrn. 84, 86, 87, 116, 127, 128, 129, 138, 146 und 148 der Abstandsklasse V, die Nr. 157 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII.

3. im Gewerbegebiet GE 1

Betriebe der Abstandsklassen I – VI einschließlich und Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII

4. im Gewerbegebiet GE 2

Betriebe der Abstandsklassen I – V einschließlich sowie die Nrn. 157, 158, 160, 161, 162, 164, 174 und 177 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII

5. im Gewerbegebiet GE 3

Betriebe der Abstandsklassen I – IV einschließlich und die Nrn. 84, 86, 87, 116, 127, 128, 129, 138, 146 und 148 der Abstandsklasse V, die Nr. 157 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII

6. im Gewerbegebiet GE 4

Betriebe der Abstandsklassen I – V einschließlich sowie die Nrn. 157 der Abstandsklasse VI und die Nrn. 187 und 193 der Abstandsklasse VII.
Von den übrigen in der Abstandsliste aufgeführten Betrieben und Anlagen sind nur diejenigen zulässig, die aufgrund ihrer Branchenzugehörigkeit oder Betriebscharakteristik vornehmlich in nahgeschossigen Gebäuden betrieben werden, die durch qualitativ hochwertige Architektur die exponierte Lage zur Autobahn nutzen und so auf sich und damit auf das Gewerbe- und Industriegebiet „Talbenden/Rurbenden" aufmerksam machen wollen. Dies sind zum einen Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, zum anderen Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 Abs. 1 BauNVO, soweit sie als Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Betriebe des Forschungs- und Entwicklungsbereiches, kleine hochspezialisierte Produktionsbetriebe oder Betriebe vergleichbarer Art in den dort zulässigen kleinteiligen, mehrgeschossigen Gebäuden geführt werden können.
Um die erforderliche Arbeitsruhe in den Gebäuden dieses Gebietes sicherzustellen, wird festgesetzt, daß für alle Bauteile der Außenhülle von Gebäuden ein Schalldämmaß von mindestens 20 dB(A) nachgewiesen werden muß.

7. Unzulässig sind im Gewerbe- und Industriegebiet Betriebe, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe in dem jeweiligen Teilgebiet nicht als unzulässig festgesetzt ist.

8. Zulässig sind dagegen Betriebe, die in der Abstandsliste nicht genannt sind, die aber nach ihrem Emissionsverhalten einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, die nach den Festsetzungen zu dem jeweiligen Teilgebiet nicht als unzulässig festgesetzt ist.

9. Weiterhin sind im Einzelfall Betriebe, die nach ihrem Typ einer bestimmten Abstandsklasse zuzuordnen sind, in Bereichen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn für diese Betriebe durch Gutachten nachgewiesen ist, daß sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den Betrieben dieser nächst niedrigeren Abstandsklasse (geringeres Abstandserfordernis) vergleichbar sind.

10. Wohnungen im Sinne der §§ 8 Abs. 3 Nr. 1 und 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig, auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl erfolgt nicht.

B Zum Maß der Nutzung

1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 20 % überschritten werden darf. Die Befestigung der Flächen, die zu der Überschreitung der Grundflächenzahl führen, ist in wasserdurchlässiger Weise (Abflußbeiwert mindestens 0,6) zu erfolgen.

2. Ergänzend zu den in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen gilt für sämtliche Grundstücke im Plangebiet eine Baumassenzahl von 9,0 als Höchstgrenze.

C Zulässigkeit von Nebenanlagen

1. Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie oder Baugrenze (Vorgartenzone) im Bereich der sog. Basisstraße (Haupterschließungsstraße) sind mit Ausnahme der in den Bepflanzungsvorschriften unter D. genannten Nutzungen Nebenanlagen nicht zulässig. Unter dieses Verbot fallen auch Nebenanlagen sowie Einfriedungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Ausnahme zulässig, auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl erfolgt nicht.

D Bepflanzungsvorschriften und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB wird Folgendes festgesetzt:

1. Für die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie oder Baugrenze (Vorgartenzone) im Bereich der sog. Basisstraße (Haupterschließungsstraße) gilt: diese Fläche ist zu mindestens 50 % zu bepflanzen. Soweit sie nicht zu bepflanzen ist, darf sie durch Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

2. Entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- / Ausgleichsflächen sind in einer Breite von 2,5 m Bäume und Sträucher anzupflanzen. Soweit sie nicht zu bepflanzen ist, darf sie durch Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden.

3. Entsprechend des festgesetzten Nutzungsmaßes sind 30 % der Fläche der Baugrundstücke wie folgt bepflanzt: 2/3 dieser Fläche ist als extensiv gepflegte Wiese (ohne Pflanzung) anzulegen. Maximal ein Drittel dieser Fläche darf nicht von den 30, - Anl. erfolgen) anzulegen. 1/3 ist mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Es sind 1 Strauch je m² Pflanzfläche und 1 Hochstamm je 25 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Zulässig sind:
a) Hochstämme bzw. Heister
Stieleiche, Traubeneiche, Esche, Hainbuche, Winterlinde, Silberweide, Salweide, Eibe, Vogelkirsche
b) Sträucher
Hartriegel, Wasserschneeball, Feldahorn, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hasel, Hundsrose, Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Kornelkirsche.

4. Flächenanteile der Baugrundstücke, die für betriebliche Zwecke nicht in Anspruch genommen werden und die nicht nach Nr. 3 dieser Vorschriften gestaltet werden müssen, sind bis zu ihrer Inanspruchnahme einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

5. Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind Stell- und Fahrflächen mit geringem Ausnutzungsgrad (z. B. Besucherparkplätze, Feuerwehrumfahrten) wasserdurchlässig herzustellen.

6. Unbelastete Niederschlagswässer (z. B. Dachwässer) sind, sofern dies möglich ist, einer offenen Regenwasserrinne zuzuführen. Ansonsten sind sie in Teichen auf den Grundstücken aufzufangen und zu versickern. Das Fassungsvermögen dieser Teiche muß mindestens 30 Liter pro m² Dachfläche betragen; für Regenspitzen ist ein Überlauf zum Regenwasserkanal herzustellen.

7. Die zur Basisstraße gelegenen Fassaden von Gebäuden sind partiell zu begrünen, soweit funktionale Gründe (Türen, Tore, Fenster, Lichtbänder) dem nicht entgegen stehen.

8. In den Straßen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die die Querschnitte von 17,50 m, 16,50 m oder 14,50 m aufweisen, sind beidseits Bäume, Hochstämme gemäß Ziffer 3 a dieser Vorschrift in einem Abstand von jeweils 18 m zu pflanzen.

9. Der landschaftspflegerische Begleitplan vom 8.09.1993 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes, soweit er sich auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt und durch die textlichen Festsetzungen nicht abweichende Bestimmungen getroffen worden sind. Seine Umsetzung erfolgt zeitlich zusammenhängend mit der Realisierung des Bebauungsplanes.

E Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Bauordnung NW

1 Fenster

Fenster sind in aufrechten Formaten oder Quadraten zu halten. Fensterrahmen sind farblich (abgestimmt auf die Fassade) oder weiß, nicht aber metallfarben zu gestalten.

2 Wandflächen

Fassaden sind durch vertikale Elemente zu gliedern. Die vorgeschriebene Fassadenbepflanzung ist in die Fassadengestaltung mit einzubeziehen. Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk in Ziegel (industriell hergestellte Ziegel in natürlichen rotbraunen Farbtönen, keine Feldbrandziegel oder Imitate, keine sonstigen rustikalen Formen), zementgrauer Vormauerstein (z.B. Bredero) oder Kalksandstein zulässig. Ebenfalls zulässig ist glatter Putz. Kombinationen von zwei dieser Materialien sind außerdem zulässig. Die Farbgebung von Putzflächen ist mit Rücksicht auf das ebenfalls zulässige Ziegelmauerwerk in hellen Farbtönen in weiß oder in warmen hellen Erdtönen (z. B. ocker, rot, braun) zu wählen. Bei Hallenbauten sind Fassaden aus Metall zulässig. Diese sind mit Rücksicht auf die Material- und Farbgebung der Geschoßbauten in matten oder mattglänzenden warmen Farben zu gestalten.

3 Besondere Gebäudeteile

Zur Akzentsetzung können einzelne Elemente wie Rankgerüste, Rohre, Stützen und andere Metallbauteile in anderen als in den oben genannten Farben gestaltet werden.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen dürfen nur auf öffentlichen Verkehrsflächen oder im Luftraum über öffentlichen Verkehrsflächen angebracht werden.
Ausgenommen hiervon sind Hinweisschilder, die zur Orientierung an den Eingängen in das Plangebiet, an Kreuzungen und Einmündungen oder sonstigen geeigneten Stellen auf ansässige Betriebe hinweisen. Diese Hinweisschilder sind in einheitlicher Größe von 20 x 80 cm auszuführen und auf je einer Tafel von maximal 3,50 m Höhe zusammenzufassen.

4.2 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufe oder Attika um maximal einen Meter überragen. Ihre Breite darf max. ein Drittel einer Gebäudeseite nicht überschreiten. Ihre Größe ist auf maximal 20 % der Fläche einer Gebäudeseite zu beschränken. An straßenseitigen Fassaden sind nur flach auf die Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen zulässig.

4.3 Freistehende Werbeanlagen sind in der Höhe auf 10 m und in der Fläche auf 10 m² (Schau-/Tafel) zu beschränken. Es ist maximal eine freistehende Werbeanlage je Hauptgebäudeseite und maximal vier dieser Anlagen je Grundstück zulässig. Ausnahmsweise können pro 100 Meter Straßenfront eine zusätzliche Werbeanlage, höchstens jedoch 10 Werbeanlagen je Grundstück zugelassen werden. Als Straßenfront gilt auch die zur B 56 gerichtete Grundstücksseite.
An Einfriedungen darf nur je Betrieb ein Hinweisschild in einer Größe von maximal 1,25 x 0,25 m angebracht werden.

4.4 Werbeanlagen, die durch grelle Farben oder durch Beleuchtung eine aufdringliche Wirkung erzeugen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht (z. B. Anlagen mit Phasenschaltung, laufendem Licht oder Lauflicht) sind unzulässig.

4.5 Die in dieser Satzung festgesetzten Flächenmaße beziehen sich auf das die Werbeanlage umschließende Rechteck.

4.6 Werbeanlagen im Sinne dieser Festsetzungen sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung von Waren oder Dienstleistungen oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Fahnen, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.
Ebenfalls erfaßt sind Bemalungen und Farbgebungen von Gebäuden, die auf firmenspezifische Farben oder Signets zurückgreifen.

4.7 Abweichungen von den Vorschriften Zi