

Textliche Festsetzungen

1. **Ausschluß bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO**

1.1 In dem Gewerbegebiet sind Betriebe mit Lieferverkehr zwischen 22.00 - 6.00 Uhr (Nachtverkehr) unzulässig.

2. **Ausschluß von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 i.V. mit § 1 (9) BauNVO**

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA), sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. Im einzelnen sind dies

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.2 In dem Gewerbegebiet (GEE) sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Im einzelnen sind dies:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

3. **Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) i.V. mit § 1 (9) BauNVO**

In dem Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

4. **Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO**

4.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlaß (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB5-8804.25.1 (VNr. 1/98) - vom 02.07.1998 wie folgt gegliedert:

- Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VII.

5. **Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

5.1 Abweichende Bauweise

Abweichende Bauweise

In dem Gewerbegebiet (GEE) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand gem. BauO NRW ist einzuhalten.

6. **Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**

6.1 Dachlandschaft im Wohngebiet

- 6.1.1 Die im Wohngebiet zulässige Dachneigung beträgt 35 bis 45 Grad .
- 6.1.2 Im Wohngebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
- 6.1.3 Im Wohngebiet wird die Dachausbildung wie folgt festgesetzt:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m vom Ortgang entfernt sein.

Dächer von Hausgruppen bzw. Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn bei einer Gesamtmaßnahme die unterschiedliche Dachneigung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt.

6.2 Dachlandschaft im Gewerbegebiet

- 6.2.1 In dem Gewerbegebiet (GEE) sind bei den Hauptgebäuden als Dachform, Pult- und gewölbte Segmentbogendächer mit einer Dachneigung von 0 - 35° zulässig.

6.3 Einfriedungen im Gewerbegebiet

- 6.3.1 Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Maschendraht, Metallgitter oder in ähnlich transparenter Bauweise zulässig.
- 6.3.2 Die Höhe der Einfriedungen wird generell mit maximal 2,0 m über Oberkante Gelände der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt.
- 6.3.3 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind eventuelle Einfriedungen auf der Grenze zu errichten.

6.4 Werbeanlagen im Gewerbegebiet

- 6.4.1 In dem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise ist ein zusätzliches Hinweisschild zulässig. Ort und Anbringung der Hinweisschilder sind gemäß Nr. 6.4.2 geregelt. An den einzelnen Gebäudefronten ist je Geschäft, Dienstleistungsbetrieb usw. nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, wenn diese in Form und Material einheitlich gestaltet sind.
- 6.4.2 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen zusammenzufassen. Einzelne Hinweisschilder sind unmittelbar an der Grundstückszufahrt zulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 6 BauGB)**

Vorbemerkung: Zur Sicherung aller Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist mit dem Bauantrag ein Begrünungsplan einzureichen. Dieser Plan ist aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entwickeln. Sämtliche Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.1 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Gewerbegebiet

In dem Gewerbegebiet (GEE) sind die zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen mit standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Pflanzgebot zur Begrünung von Stellplätzen

Auf geplanten, nicht überdachten Stellplätzen ist je fünf PKW-Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen. Stammschutz (z.B. Poller, Stammschutzbügel), Wurzelschutz bei Stellplätzen (z.B. Baumrost) sowie eine offene Baumscheibe sind dauerhaft zu gewährleisten. Die Baumscheibe darf eine Fläche von 4 m² nicht unterschreiten.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) 24 BauGB

8.1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahmen von Küche, Bädern und Hausarbeitsräumen) ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989 inklusive Beiblatt 1) so zu gestalten, daß sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	R _{w,res} des Außenbauteils in dB	
			Wohnräume	Büros
WA (Meiersberger Straße)	V (III)	71 - 75 (61 - 65)	45 (35)	-
	IV (III)	66 - 70 (61 - 65)	40 (35)	-
WA (Am Weinhaus)	III (III)	61 - 65 (61 - 65)	35 (35)	-
GEE	IV (IV)	66 - 70 (66 - 70)	40 (40)	35 (35)

Hinweis :

Die in Klammern () gesetzten Werte gelten für die Trassierung der L 422n

8.2. Für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer ab einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R_{w,res} ≥40 dB(A) sind schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 einzubauen. Die Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die selben Anforderungen wie die Fenster erfüllen.