

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

über das Gewerbegebiet

zwischen Richard-Wagner-Straße, Max-Reger-Straße,
Königsknollstraße und Mahdentalstraße

Norden = Flst. Geb. Richard-Wagner-Straße 10 und
Flst. 850/2 mit Geb. Max-Reger-Straße 11

Osten = Max-Reger-Straße und Königsknollstraße

Süden = Mahdentalstraße

Westen = Richard-Wagner-Straße

Fläche: ca. 2,5, ha

Bezugspläne: Planbereich 17/3 gen. Erl.Reg.Präs.NW Nr.I 5 Ho-2207-24-Sifi/10 v. 10.10.1961
Planbereich 17/5 gen. Erl.Reg.Präs.NW Nr.I 5 Ho-2207-24-Sifi/21 v. 6.12.1963

Gesetzl. Grundlagen: Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.6.1960
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der ab 1.10.1977 gültigen Fassung
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20.6.1972

Textliche Festsetzungen § 9 BBauG

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden die durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text dargestellten, bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Im räumlichen Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG und BaunVO

1) Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BaunVO

vergl. Planeinschrieb

bei GLe1 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Festsetzungen nach § 1 (5) BaunVO: nicht zulässig sind die nach § 8 (2) 1 u. 3 BaunVO allgem. zulässigen Nutzungen.

Festsetzungen nach § 1 (6) BaunVO: allgem. zulässig sind Nutzungen nach § 8 (3) 1 BaunVO.

bei GLe2 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Gliederung nach § 1 (4) BaunVO: zulässig sind nur Lagerhäuser nach § 8 (2) 1 BaunVO.

bei GLe3 (eingeschränktes Gewerbegebiet)

Festsetzungen nach § 1 (5) BaunVO: nicht zulässig sind die nach § 8 (2) 1 u. 3 BaunVO allgem. zulässigen Nutzungen.

Festsetzungen nach § 1 (6) BaunVO: allgem. zulässig sind Nutzungen nach § 8 (3) 1 BaunVO.

Festsetzung nach § 1 (9) BaunVO: zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören nach § 6 (2) 4 BaunVO.

vergl. Planeinschrieb

2) Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21 a BaunVO

3) Zahl der Vollgeschosse

§ 18 BaunVO u. § 2 (7) LBO

vergl. Planeinschrieb

Höhenbeschränkung: bei GLe2 = II m. H.

Flachdach = Oberkante Flachdachsims (ca. 7,0 m ü. EFH), max. 449,5 ü. NN

Sheddach = Oberkante Shed (ca. 8,0 m ü. EFH), max. 450,5 ü. NN

4) Bauweise

§ 22 BaunVO

vergl. Planeinschrieb

bei a = abweichende Bauweise, freistehende Hausgruppen ohne Längenbeschränkung mit seitlichem Grenzabstand

5) Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 b BBauG

vergl. eingezeichnete Firstrichtung im Bebauungsplan
bei der Errichtung von Garagen ist ein Mindestabstand von der Straßengrenze mit 5,0 m einzuhalten.

6) Garagen

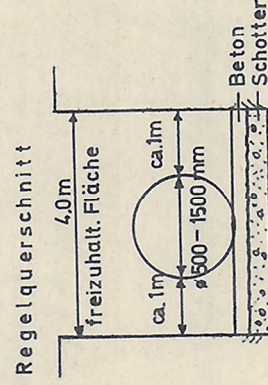
§ 9 (1) 1 e BBauG

7) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 11 BBauG

a) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können Flächen, welche mit Leitungsrechten belegt sind, mit Rahmenkonstruktionen nach Maßgabe nebenstehenden Regelquerschnitts überbaut werden.

b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können auf Flächen, welche mit Leitungsrechten zu belasten sind, bauliche Anlagen im Sinne von § 2 (1) 1, 3 u. 5 LBO, § 23 (5) BaunVO zugelassen werden, soweit es sich nicht um Gebäude im Sinne von § 2 (2) LBO handelt.

In den Fällen a) und b) muß die Leitung auf der gesamten Länge einschl. der Schächte zur Wartung und Unterhaltung stets zugänglich bleiben.



8) Pflanzgebot (pfg)

§ 9 (1) 15 BBauG

Die in den bezeichneten Pflanzgebotflächen angeordneten Baumreihen oder Strauchgruppen dienen der Abschrägung der benachbarten Wohngebiete gegen Einblick und Belästigungen. Die Schutzpflanzung ist im Sinne des eingezeichneten Pflanzschemas zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Das Pflanzschema soll nur als Anhalt dienen und ist in seinen Einzelheiten und Pflanzarten nicht verbindlich. Auf je ca. 6 lfd. m ist ein Baum zu pflanzen nach folgender Sortenauswahl:

Bäume: Pyramidenpappel, Baumhasel, Zierkirsche, Scheinzypresse (Chamaecyparis)

Sträucher: Eiben, Liguster, Heckenkirsche, Cotoneasterarten

Bei Pflanzstreifen unter einem Meter Breite wird vorgeschlagen, einen Drahtzaun mit Knöterich oder wildem Wein beranken zu lassen.

9) Sichtflächen

§ 9 (1) 2 BBauG

Die im Lageplan eingezeichnete Sichtfläche ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

10) siehe Nachtrag unten

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

1) Dachform

vergl. Planeinschrieb

§ 111 (1) 1 LBO

Nachtrag A10) Flächen bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen erforderlich sind §9(3) BBauG:
Das gesamte Plangebiet wird nach §9 Abs3 BBauG vom 23.6.60 gekennzeichnet, bei deren Nutzung besondere bauliche oder planerische Vorkehrungen oder emissionshemmende Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Wohnbereiche vor schädlichen Umwelteinwirkungen jeglicher Art erforderlich sein können.