

FESTSETZUNGEN - planungsrechtliche, § 9 BauGB i.V.m.d. BauNVO -

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes -§ 9 Abs. 7 BauGB-

● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO-

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG -§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2-9 + §§ 16-21a BauNVO-

GE

Gewerbegebiete -§ 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 2-9 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind im GE¹:

Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Nicht zulässig sind im GE¹:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste 1998 zum RErl. d. MURL vom 02.04.1998, sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad, soweit keine ausnahmsweise Regelung getroffen ist,
2. Betriebsarten der Abstandsklasse VI unter den lfd. Nummern 162 - 171.
3. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe,
5. Tankstellen,
6. Anlagen für sportliche Zwecke, Freizeitanlagen,
7. Einzelhandelsbetriebe,
8. Vergnügungsstätten,
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden im GE¹ (i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB):

1. Je Baugrundstück max. eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Verkaufsstellen der produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m²,
3. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsliste 1998, die unter den laufenden Nummern 79 - 112, 135 - 140 u. 143 - 153 der Abstandsklasse V aufgeführt sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allg. zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten (§ 31 BauGB + § 15 BauNVO).

Zulässig sind im GE²:

Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Nicht zulässig sind im GE²:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste 1998 zum RErl. d. MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad, soweit keine ausnahmsweise Regelung getroffen ist,
2. Betriebsarten der Abstandsklasse VI unter den lfd. Nummern 162 - 171.
3. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe,
5. Tankstellen,
6. Anlagen für sportliche Zwecke, Freizeitanlagen,
7. Einzelhandelsbetriebe,
8. Vergnügungsstätten,
9. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden im GE² (i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB):

1. Je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Verkaufsstellen der produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m²,
3. Betriebsarten und Anlagen der Abstandsliste 1998, die unter den laufenden Nummern 154 - 161 und 172 - 191 der Abstandsklasse VI aufgeführt sind, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allg. zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Zulässig sind im GE³:

nur nicht wesentlich störende Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine wesentlichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Nicht zulässig sind im GE³:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste 1998 zum RErl. d. MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad,
2. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Läden und Beherbergungsbetriebe,
4. Tankstellen,
5. Anlagen für sportliche Zwecke, Freizeitanlagen,
6. Einzelhandelsbetriebe,
7. Vergnügungsstätten,
8. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden im GE³ (i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB):

1. Je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Verkaufsstellen der produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m²,

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstgrenze –§§ 16, 17, 19 BauNVO–
BMZ	Baumassenzahl als Höchstgrenze –§§ 16, 17, 20 BauNVO–
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze –§§ 16, 18 BauNVO– Traufhöhe (TH) max. m über Oberkante gepl. Straßenhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße, bezogen auf Mitte des gepl. Gebäudes. Die festgesetzte TH kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörper Teile ausnahmsweise überschritten werden (z.B. Aufzugshöhen).
FH	Firsthöhe: max. m über Oberkante gepl. Straßenhöhe bezogen auf Mitte des gepl. Gebäudes.
EFH	Erdgeschossfußbodenhöhe: max. +m/-m über bzw. unter Oberkante gepl. Straßenhöhe bezogen auf Mitte des gepl. Gebäudes.

BAUWEISE; ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN –§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB–

a

Baugrenze –§ 23 Abs. 3 BauNVO–
überbaubare Grundstücksflächen –§ 23 BauNVO–
nicht überbaubare Grundstücksflächen –§ 23 BauNVO–
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG –§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB–

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt Verbot

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERABFLUSSES –§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB–

Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN/ABGRABUNGEN –§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB–

Flächen für Aufschüttungen (nicht kontaminierter Boden)

Flächen für Abgrabungen

LEITUNGSRECHTE –§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB–

zu Gunsten des jeweiligen Ver-/Entsorgungsunternehmens; E=Elektrizität, K=Kanal

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (grünordnerische Festsetzungen) – § 9 Abs. 1 Nr. 25a–

Umgrenzung von privaten Grundstücksflächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Heckenstrukturen), Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.
Für die Artenzusammensetzung und den Aufbau der Pflanzung sind die Aussagen in der Begründung verbindlich.
Im 8,0m bzw. 5,0m breiten Grünstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße sind mindestens 5 Bäume pro 100m Straßenfront anzupflanzen, die Flächen sollen mit sog. Bodendeckern, niedrigem Gebüsch/Hecken oder Rasen begrünt werden.
Es sind je Baugrundstück höchstens 2 Betriebszufahrten mit max. 6m Breite zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen / Gestaltung der Grundstücke –§ 9 BauO NW:

- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen (u.a. auch der nicht überbaubaren Flächen) und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan (Grünordnungsplan) darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- Stellplatzanlagen (notwendige Stellplätze im Sinne des § 51 BauONW 2000) sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern; für jeweils 8 Stellplätze ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Unbefestigte Grundstücksflächen (Rest- und Vorbehaltsflächen) sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasen, bodendeckenden Gehölzen oder sonstigen flächigen Pflanzungen zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme

Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW '00

Werbeflächen:

Anlagen zur Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 480 und L 740 ansprechen sollen, sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 6 FStrG). Werbeschriftzüge auf Dächern bzw. über Oberkante Traufe sind nicht zulässig.

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- u./o. naturkundliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde u./o. dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, in Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden –Hanglage–.
- Es wird angeregt, die Flachdächer mit einer Dachbegrünung auszustatten.
- Von den ausgewiesenen GE-Flächen dürfen bei künftigen Bauvorhaben keine Auswirkungen von Rauch und anderen Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 480 und der Landesstraße L 740 gefährden (Str. WG NW).