

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO

In den entsprechend gekennzeichneten Flächen werden Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist nach den in seinen Teilbereichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Die nachstehend aufgeführten Wirtschaftszweige entsprechen den Definitionen der "Wirtschaftssystematischen Gliederung" des Statistischen Bundesamtes.

Innerhalb der als **Gewerbegebiet GE 2** bezeichneten Teilbereiche sind zulässig: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, insbesondere technologie- und innovationsorientierte Betriebe, sowie Dienstleistungen für Unternehmen.

Innerhalb des als **Gewerbegebiet GE 3** bezeichneten Teilbereiches sind zulässig: Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels sowie Spedition, Lagerei und Verkehrsvermittlung.

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind nur solche Betriebsarten zulässig, welche die im "Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Nordrhein-Westfalen) vom 21.3.1990, VB3-8804.25.1(V Nr.2/90)" (**Abstandserlaß**) aufgeführten Mindest-Abstände zum nächstgelegenen Wohngebiet einhalten.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 9 (1) BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ)

Festsetzung der Grundflächenzahl nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19 BauNVO.

In den Gewerbegebieten **GE 2** und **GE 3** wird die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 festgelegt. Jedoch darf die Grundflächenzahl das Maß von 0,5 bis zur maximal zulässigen GRZ von 0,8 nur dann überschreiten, wenn die zusätzlichen Flächen zumindest teilentsiegelt oder mit Dachbegrünung ausgeführt werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) sind mitzurechnen: die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Stellflächen, Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bei der das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Abweichend von § 19 (4) BauNVO sind Stellflächen für Personenkraftwagen bei der Ermittlung der Grundfläche bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) nicht zu berücksichtigen, da diese innerhalb des Plangebietes stets teilentsiegelt ausgeführt werden müssen.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

In den Gewerbegebieten **GE 2** und **GE 3** beträgt die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 2,4.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

Die maximal zulässige seitliche Bauhöhe (SH), bei Gebäuden mit Steildächern die Traufhöhe, beträgt: **12,0 m** innerhalb des Gewerbegebietes GE 3, **9,0 m** innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 Die oben bezeichneten Höhen dürfen auf einer Fläche von höchstens 20% der Gebäudegrundfläche um jeweils maximal ein Drittel überschritten werden. Die hier festgesetzten Maximalhöhen beziehen sich auf die angrenzende natürliche Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung, gemessen jeweils in der Mitte der Außenwand (Mittelwert).

ERSCHLIESSUNG

Erschließung des Baugebiets

Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB und Regelung zu Böschungen für die Anlage der Straßenkörper nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die zur Erschließung der Baugebiete notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört bei der Haupteerschließungsstraße "Alleebreite" ein beidseitig angelegter Geh- und Radweg von 2,50 m Breite sowie ein beidseitig angelegter kombinierter Pflanz- und Parkstreifen von 2,50 m Breite. Die geplante Stichstraße von 6 m Breite ist einseitig mit einem 2,50 m breiten Geh- und Radweg anzulegen.

Die sich bei der Straßenherstellung ergebenden Böschungen sind nicht Teil der Erschließungsanlage und sind auf den anliegenden Grundstücken bis zu folgenden Maximalwerten zu dulden: *Länge:* entlang der gesamten Grundstücksgrenze, *Breite:* maximal 5,0 m *Neigung:* Verhältnis Höhe : Breite maximal 1: 1,5.

Erschließung der Grundstücke

Festsetzungen zur Anbindung der Grundstücke an die Erschließungsstraßen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Je Grundstück sind höchstens 2 Ein-/Ausfahrten mit jeweils einer Breite von maximal 6,00 m erlaubt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Festsetzungen über die Gestaltung und Lage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 20 BauGB sowie §§ 12 und 14 BauNVO

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die für die Errichtung baulicher Anlagen erforderlichen Flächen für Stellplätze und Garagen sind bei der Einreichung von Bauanträgen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Stellplätze für Personenkraftwagen sind als teilentsiegelte Flächen mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Rasenpflaster oder Schotterrassen zu befestigen. Dies gilt nicht für Behinderten-Parkplätze und Taxi-Stationen. Als teilentsiegelte Flächen gelten Flächen, die durchgängig und gleichmäßig auf mindestens 3/10 ihrer Oberfläche wasserdurchlässig ausgeführt sind.

Stellplatz-Zufahrten können auch in vollständig versiegelten Bauarten ausgeführt werden.

Flächen für Straßabegleitgrün

Schutzpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Haupteerschließungsstraße "Alleebreite" ist beidseitig mit 2,50 m breiten kombinierten Pflanz- und Parkstreifen anzulegen und hier mit hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.

Schallschutzmaßnahmen

Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, Maßnahmen des Schallschutzes zu fordern, insoweit Grenzwerte durch die Ansiedlung bestimmter Betriebsarten überschritten werden können.

VER- UND ENTSORGUNG

Festsetzung der Flächen für die Ver- und Entsorgung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind.

Soweit Schutzbereiche von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist der zuständige Versorgungsträger im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

BEGRÜNUNG

Flächen zur Eingrünung des Planungsgebietes

Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind als Gehölzpflanzungen nur standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Anlage und Gestaltung von privaten Grünflächen

Private Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Der Anteil der gärtnerisch oder als Grünfläche angelegten Flächen an der Grundstücksfläche darf 2/10 nicht unterschreiten. Die Grünflächen sind möglichst zusammenhängend anzulegen.

Eine Nutzung der Grünflächen als gewerblicher Lagerplatz sowie eine Versiegelung sind nicht erlaubt. Es ist jedoch gestattet und wünschenswert, in die Grünflächen Versickerungsmulden für die Dachentwässerung zu integrieren.

Anlage und Gestaltung von Böschungen

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen durch die Anlage von Böschungen infolge von Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht beeinträchtigt werden.

Die maximale Neigung der Böschungen darf das Verhältnis Höhe zu Breite von 1:1,5 nicht überschreiten. Böschungsfüße und Böschungskronen sind auszurunden. Die Böschungen dürfen nur mit Maßnahmen des Lebendverbaus nach DIN 18918 (Ingenieurbologische Maßnahmen) befestigt werden.

Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sowie Pflanzgebot und Bindungen gemäß § 9 (1) Nrn. 25 a und 25 b BauGB

Grundstücke sind zu den angrenzenden Nachbargrundstücken hin mit einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen abzugrenzen. Auf den Pflanzstreifen sind standortgerechte Sträucher und/oder Laubbäume einzupflanzen. Auf dem ausgewiesenen Leitungsschutzstreifen entlang der südöstlichen Plangrenze dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Fassadenbegrünung

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 20 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit rankenden und/oder kletternden und/oder selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen.

Gestaltung von Stellplätzen für Müll- und Abfallbehälter

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Müll- und Abfallbehälter oder deren feste Räume sowie ähnliche Nutzflächen sind durch intensive Begrünung, entweder durch ebenso hohe Sträucher oder durch rankende und/oder kletternde und/oder selbstklimmende Pflanzen, der Sicht zu entziehen.

Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen

Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Bei jeder Einrichtung von jeweils vier Stellflächen ist mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen

Bindung nach § 178 BauGB

Jedem Bauantrag ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan für die Außenanlagen beizulegen. Die Durchführung von Bepflanzungen ist mit der Bauabnahme zu überprüfen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 83 (1) und (4) des Gesetzes über die BauO

Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Mauern lediglich bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal der Hälfte des Gebäudeumfanges auf dem jeweiligen Grundstück zulässig.

Betonmauern dürfen in ihrer Oberfläche nicht sichtbar sein und sind beidseitig mit Selbstklimmern zu bepflanzen, z. B. mit Efeu. Diese Regelung gilt nicht für Einfassungen aus vermauerten Beton-Einzelsteinen, deren Oberfläche unregelmäßig gebrochen und/oder farblich strukturiert ist und daher nicht die Erscheinung großer, glatter und einfarbiger Betonwände erzeugen.

Zäune und sonstige Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in den 1,50 m breiten Pflanzstreifen am Grundstücksrand zu integrieren.

Fassadenabschnitte

Gebäude, die länger als 50 m gebaut werden, sind mindestens alle 30 m in den Fassaden vertikal zu gliedern (Bildung von Fassadenabschnitten). Fassadenabschnitte können gebildet werden durch:

- * Einschnitte oder Vorsprünge von mindestens 1,0 m Tiefe und 2,0 m Breite
- * Versätze in der Bauflucht von mindestens 1,5 m Tiefe
- * Unterschiede in den Traufhöhen von mindestens 1,0 m
- * unterschiedliche, jedoch harmonisch aufeinander abgestimmte Farbgebung bei gleichem Material (z.B. Putz)
- * Materialkontrast, z. B. Putz-Klinker

Bei Gebäudelängen von mehr als 75 m sind mindestens 2 der oben angegebenen Gliederungsmöglichkeiten zu kombinieren.

Werbeanlagen

Werbungen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Werbungen an den dafür genehmigten Informationseinrichtungen wie Säulen, Tafeln, Schaukästen oder Vitrinen.

Werbeanlagen sind bei Gebäuden mit Steildächern nur bis zur Traufkante bzw. bis zum Ortgang, bei flachgedeckten Baukörpern nur bis zur Gebäudeoberkante zulässig. Auf Dächern und an Schornsteinen sind Werbeanlagen nicht gestattet.

Lage und Größe von Werbeanlagen sind auf die Fassadengliederung abzustimmen. Eine verunstaltende Häufung von Werbeanlagen ist zu vermeiden.

An Bäumen, Lampen und Masten sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen müssen blendungsfrei sein.