

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I und II“ – Planzeichenerklärung, Textliche Festsetzungen,

Gestaltungssatzung
(gemäß § 81 der Bauordnung für das Land NW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Höhenbeschränkung der Erdgeschosse
Die Fußbodenoberkanten der Erdgeschosse dürfen im Eingangsbereich max. 0,50m über der nächstgelegenen Straßenrandbefestigung liegen.

Dachneigung
Die zulässigen Dachneigungen der baulichen Anlagen betragen 0° - 40°.

Textliche Festsetzung (gemäß § 9 BauGB)

Begrünung, Anpflanzung
30% der gesamten Abstandsfläche nach § 6 der Bauordnung für das Land NW sind hinsichtlich der jeweiligen Grundstücke zu begrünen (Rasen, Sträucher, o. ä.). Je 500m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen (Arten: Eichen, Buchen, Linden, Kastanien, Ahorn, Baumhasel, Birne, Apfel, Kirsche, Pflaume). Die Bäume können in die o. g. Begrünungsfläche (30% der Abstandsfläche) integriert werden.
Die zur B 67 nach Bundesfernstraßengesetz freizuhaltende Abstandsfläche ist zu 1/3 zu begrünen, und zwar mit einer geschlossenen Bepflanzung (Hecke, Wallhecke, o. ä.). Auf dieser Fläche können auch die o. a. geforderten Hochstämme gepflanzt werden.

Die Sichtfelder des Sichtdreiecks sind in einer Höhe von 0,80m gemessen ab Fahrbahn oberhalb der - von jeglicher Bepflanzung, Bepflanzung oder anderweitiges Behinderung davon freizuhalten.

x Betriebsnotwendige, offene Überdachungen können in Ausnahmefällen (z.B. bei Tankstellen, Waschanlagen, o. ä.) auch außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Festsetzungen durch Planzeichen		
Art und Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Bestandsangaben
<p>--- Grenze d. räuml. Geltungsbereiches des Beb.-planes</p> <p>--- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche</p> <p>••••• Gemeinbedarfsfläche</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern</p> <p>--- Baugrenze</p> <p>Flächen für Aufschüttungen -Wall-</p> <p>Trafo</p> <p>••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p>	<p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt</p> <p>— Sichtdreieck</p> <p>••••• Bereiche, in denen Betriebswohnungen nicht zulässig sind.</p>	<p>--- Flurgrenze</p> <p>--- Flurstücksgrenze</p> <p>— 10 KV-Leitg. (unterird.)</p> <p>— Steuerkabel</p> <p>--- Versorgungseitg.-Gas-</p> <p>17 x Wohnhaus mit Nebengebäude</p> <p>M. 1:1000</p> <p>••••• Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</p> <p>••••• Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz</p>
<p>GI Industriegebiet</p> <p>GE Gewerbegebiet (GE1 - GE4)</p> <p>0-40° Dachneigung</p> <p>0,8 Grundflächenzahl</p> <p>1,6 Geschosflächenzahl</p>	<p>II Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Jugendheim</p> <p>Öfftl. Grünfläche</p>	<p>Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)</p> <p>NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN In einem Bereich von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B67, sind Lager- und sonstige Plätze oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig. Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B67 zugewandt werden sollen, sind gemäß § 14 (1), Satz 3 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 40m vom äußeren Fahrbahnrand der B67 unzulässig.</p> <p>Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs 9 BauNVO werden folgende Einschränkungen festgelegt: a) Einzelhandelsbetriebe für Freiberufler sind ausgeschlossen b) Einzelhandelsbetriebe mit innenstadttypischen Sortimenten sind unzulässig. Darunter sind folgende Sortimente zu fassen: 1) Oberbekleidung, Wäsche u. sonstige Textilien 2) Schuhe und Lederwaren 3) Uhren, Schmuck, Optik u. Fotoartikel 4) Musikalien, Tonträger 5) Glaswaren, Porzellan u. Geschenkartikel 6) Radios, HiFi-Geräte, Fernseher u. Car-Hifi 7) Schreibwaren u. Bücher 8) Drogerieartikel und Arzneimittel 9) Nahrungs- u. Genussmittel Bei sonstigen Einzelhandelsnutzungen wird die Verkaufsfläche auf max. 500qm beschränkt. Größere Verkaufsflächen können im Einzelfall nur dann zugelassen werden wenn durch den Betreiber nachgewiesen wird, daß schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs 3 BauNVO nicht entstehen.</p> <p>c) Die Zulässigkeit einzelner Betriebsarten kann der abgedruckten Abstandsliste (1994 MBl. NW S.1330 vom 22.9.94) i.V.m. den jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan entnommen werden. Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbe- u. Industriegebietes kann die jeweils nächst niedrigere Abstands-kategorie gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn mittels Einzelnachweis eine betreffende Unbedenklichkeit bestätigt wird.</p> <p>HOHENBESCHRÄNKUNGEN a) Gebäude Die Höhe der baulichen Anlagen wird bei Flachdachgebäuden auf max. 13m begrenzt. Bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern beträgt die Firsthöhe höchstens 15m. b) Sichtfelder Die eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzung über 1,00m Höhe von der Fahrbahnoberkante der B67 sowie auch von abzustellenden Kraftfahrzeugen dauernd freizuhalten.</p> <p>Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Obersten Straßenbaubehörde gen. § 9 Fernstraßengesetz.</p> <p>Betriebswohnungen In den gekennzeichneten Bereichen sind Betriebswohnungen grundsätzlich ausgeschlossen. Für die übrigen Grundstücksflächen sind Betriebswohnungen dann als Ausnahmen zulässig, falls die fachbehördlichen Prüfungen nicht entgegenstehen.</p>