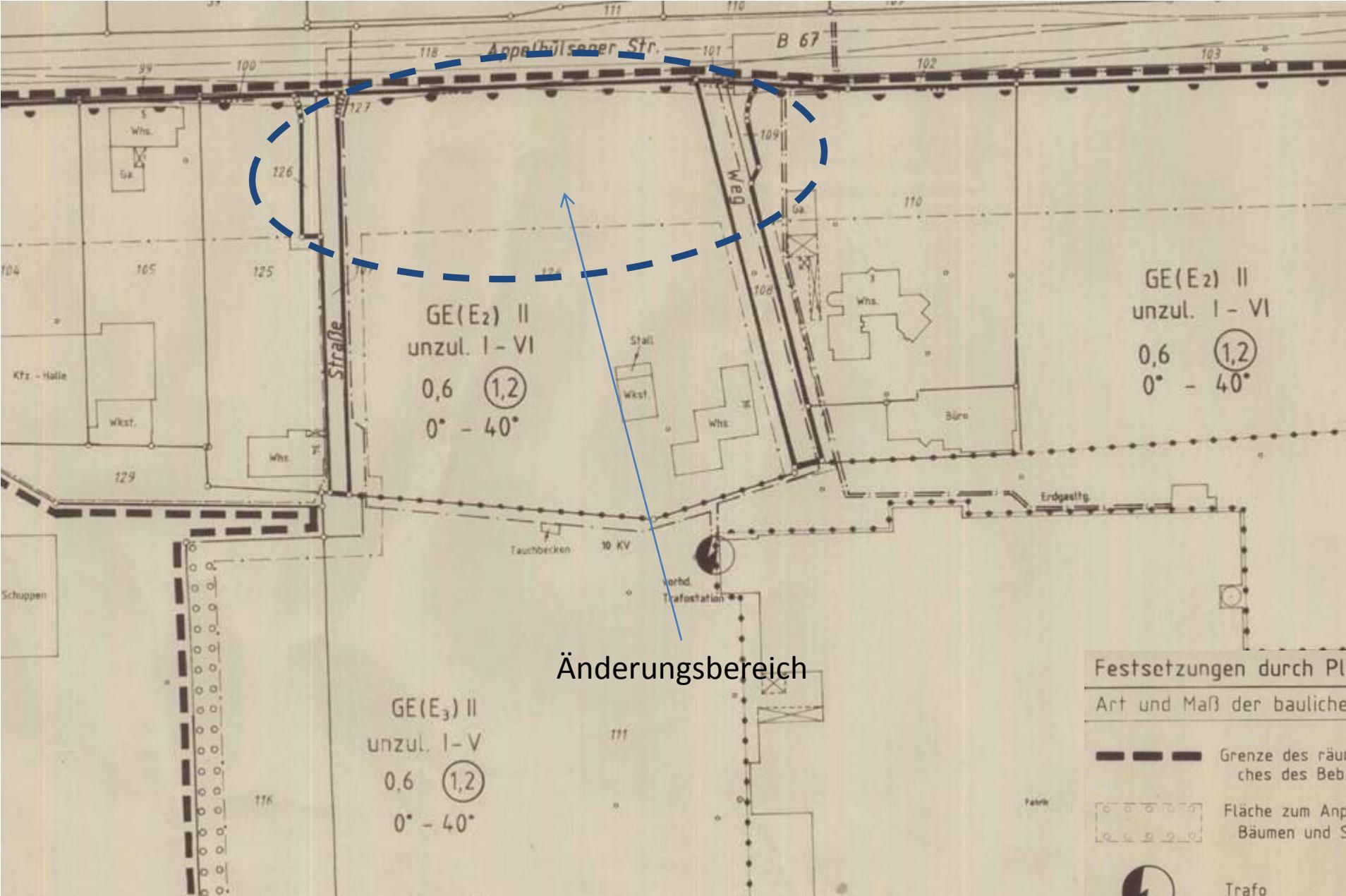


Anlage 3 – Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 81 „Gewerbegebiet Buxtrup“ (M.: 1:1.000)



Geltungsbereich des B-Planes 81



Festsetzungen durch Planzeichen		Verkehrsflächen	
Art und Maß der baulichen Nutzung			
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Beb. -Planes		Straßenbegrenzungslinie
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		Sichtdreieck
	Trafo	<b>Bestandsangaben</b>	
	Baugrenze		Flurgrenze
	Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Nutzung		Flurstücksgrenze
	Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume		Wohnhaus mit Nebengebäude
GI	Industriegebiet		10 KV-Kabel
GE(E 1)	Gegliederte Gewerbegebiete mit Einschränkungen.		Erdgasleitung
0,6	Grundflächenzahl	Mi - Mischgebiet	
(1,2)	Geschoßflächenzahl		offene Bauweise.
0° - 40°	Dachneigung		Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
II	Anzahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze		Einfahrtsbereich
	Wallanlage		Flächen für die Wasserwirtschaft

## Textliche Festsetzung (gemäß § 9 BauGB)

### HOHENBESCHRÄNKUNGEN

Die Sichtfelder der Sichtdreiecke sind in einer Höhe von 0,80m -gemessen ab Fahrhahnoberkante- von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger Behinderung dauernd freizuhalten.

### NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

In einem Bereich von 20m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrhahnoberkante der B67, sind Lager- und sonstige Plätze oder Nebenanlagen gemäß §§12 und14 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 Fahrhahnoberkante der B67 unzulässig.

Im festgesetzten GE(E1) sind unter Zugrundelegung des §1 Abs.10 BauNVO bauliche Anlagen für die Nutzung des Speditionsbetriebes als Ausnahme zulässig. Bei Erweiterungsmaßnahmen ist der ausreichende Immissionsschutz im Wege von Einzelgutachten nachzuweisen.

Im Rahmen der Ausweisung GE(E3) sind bauliche Anlagen bzw. sonstige Nutzungen für produzierendes Gewerbe ausgeschlossen. Zulässig sind Verwaltungsgebäude, Büros, Lagerhallen, etc.

### Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. § 9 Fernstraßengesetz.

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO i. V.m. §1 Abs.9 BauNVO werden folgende Einschränkungen festgelegt:

- a) Nutzungen 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.

- 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 Abstandsklasse gemäß § 31(1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn mittels Einzelnachweis eine betreffende Unbedenklichkeit bestätigt wird.

- d) Fußwege, Parkplätze (Material)

Bei der Anlegung von Fußwegen und Parkplätzen ist durchlässiges Material zu verwenden.

## Gestaltungssatzung

(gemäß) § 86 de 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°.