

Teil B: Textliche Festsetzungen § 9 BauGB

- Die textlichen Festsetzungen sind integraler Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen (der Begründung beigelegt) enthaltene homogene Liste auszuschließender Betriebe ist integraler Bestandteil der textlichen Festsetzungen.
- Rechtsgrundlagen siehe Auflistung in der Verfahrensleiste

A. Festsetzungen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)**1. Gewerbegebiet-GE**

- 1.1 Im GE-Gebiet sind aufgrund ihres Störgrades die Betriebsarten der Abstandsliste 1998 Nr. 1-78 = Abstandsklassen I-IV (1.500 m – 500 m) (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB dürfen ausnahmsweise Betriebe der Abstandsklassen III-IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, daß die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.
- 1.2 Im GE-Gebiet sind Zu- und Abfahrten durch und neben Werkdienstwohnungen nicht zulässig.
- 1.3 Private Stellplätze im GE-Gebiet dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche her erschlossen werden.
- 1.4 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) an öffentlichen Verkehrsflächen sind von den Anliegern auf dem privaten Grundstück zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen mit einzubeziehen.
- 1.5 In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.6 Die erforderlichen Flächen für Transformatoren-Stationen sowie die mittelspannungsseitigen Zuleitungen sind im Bedarfsfall vom jeweiligen Eigentümer zu gestatten.

2. Sichtfeld

Im Bereich des dargestellten Sichtdreiecks am Straßeneinmündungsbereich sind die damit umgrenzten Flächen von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

3. Bepflanzung

3.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB:

3.1.1 GE-Gebiet

Die ohne Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgelegten Flächen sind als Erdwälle bis maximal 1,0 m Höhe zu modellieren und mit standortgemäßen Gehölzen nach Maßgabe der Pflanzliste gem. Ziffer 3.4 zu bepflanzen.

3.2 Innerhalb des GE-Gebietes sind auf den unversiegelten Flächen mindestens 50 % Bepflanzungen nach Maßgabe der Pflanzliste gem. Ziffer 3.4 durchzuführen.

3.3 Zur Gemeindestraße (Ostseite) hin und an der Zufahrtsstraße des GE-Gebietes sind im streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze im GE-Gebiet Bäume im Abstand von ca. 25,0 m der Art Bergahorn anzupflanzen.

3.4 Pflanzliste zu 3.1.1 und 3.2

Pflanzenliste: Bäume und Sträucher

Baumarten:

Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn (auch als Strauch), Feld-Ahorn, (auch als Strauch), Hainbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Eberesche, Sommerlinde

Straucharten:

Felsenbirne, Blauroter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Wolliger Schneeball, Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität:

Baumarten:

Bäume-Hochstämme (Stammumfang 18/20), Stammbüsche, Heister, Pflanzabstand

Straucharten:

Verpflanzte Sträucher (Pflanzabstand ca. 1 Strauch pro 1,50 m²)

B. Festsetzungen auf der Grundlage der Bauordnung NW (BauONW)

1. Im GE-Gebiet sind geneigte Dächer über 5° Neigung mit schiefergrauen Materialien einzudecken.
-
-
-
-