

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE

Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

2,4

Geschoßflächenzahl

10,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

H max:

Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß,  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

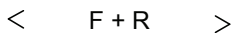


Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



F + R

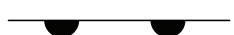


Fußweg / Radweg



Straßenbegrenzungslinie

### EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB



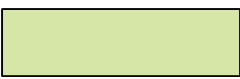
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:



Elektrizität

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**



Private Grünfläche



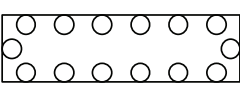
Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:



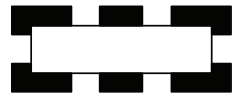
Schutz- und Trenngrün

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

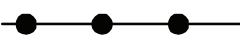


Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

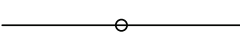
**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**



Flurgrenze

Flur 5

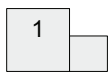
Flurnummer



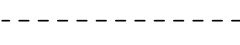
Flurstücksgrenze

123

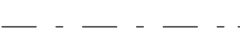
Flurstücksnummer



Gebäude mit Hausnummer



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Geplante Straßenachse

• 366,57

geplante Straßen-/ Geländehöhen in Meter über NHN



Geplante Geländemodellierung

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)

- 1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, S. 659) unter der lfd. Nr. (Anlage / Betriebsart) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.2 Im Rahmen der unter 1.1 festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden können Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 qm.
- 1.5 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 5,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

### 4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten, falls die Fläche nicht zur Energiegewinnung, z. B. Photovoltaikanlagen genutzt wird.

## **5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Gehölzen gemäß der Pflanzliste zu pflanzen:

### Pflanzliste

Bäume 2. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, Pflanzabstand: 10 m):

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher (Heister, 1x verpflanzt, Höhe 80 - 125 cm, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m):

Acer campestre (Feldahorn)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Rosa canina (Hundsrose)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Prunus spinosa (Schlehe)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

5.2 Böschungflächen, die sich aufgrund der Geländemodellierung auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ergeben, sind gem. Festsetzung 4.1 zu bepflanzen.

5.3 Auf Stellplatzflächen der Gewerbegrundstücke ist anteilig je 10 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste (siehe textl. Festsetzung 4.1) zu pflanzen.

5.4 Die Grünsbstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## **GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 89 Abs. 1 und 4 BauO NRW**

### **1. FASSADENGESTALTUNG**

Bei der Fassadengestaltung sind nur helle Materialien bzw. Farben zulässig: weiß, weiß-gebrochen, grau / metallgrau.

### **2. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung als beleuchtete Schriftzüge, filigrane Einzelbuchstaben oder Firmensegmente bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen über Traufhöhe ist nicht gestattet.