

# 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 500m<sup>2</sup> 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>--- Trafostelle</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>--- Versorgungsleitg.-Gas</p> <p>--- Wohnhaus mit Nebengebäude</p> <p>M. 1:1000</p>
<p><b>GI</b> Industriegebiet</p> <p><b>GE</b> Gewerbegebiet (GE1 - GE4)</p> <p><b>0-40°</b> Dachneigung</p> <p><b>0,8</b> Grundflächenzahl</p> <p><b>(1,6)</b> Geschosflächenzahl</p>	<p><b>II</b> Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>--- Jugendheim</p> <p>--- Öfftl. Grünfläche</p>	<p>--- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</p> <p>--- Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz</p>

**Textliche Festsetzungen** (gemäß § 9 BauGB)

**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.

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

- a) Einzelhandelsbetriebe 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 Fest-

setzungen 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.

**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.

**Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen**  
Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung der Obersten Straßenbaubehörde gen. § 9 Fernstraßengesetz.

**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.