

Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Bestandsangaben
Grenze d. räuml. Geltungsbereiches des Bepl.-planes Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche Gemeinbedarfsfläche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern Baugrenze Flächen für Aufschüttungen -Wall- Trafo Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt Sichtdreieck Bereiche, in denen Betriebswohnungen nicht zulässig sind.	Flurgrenze Flurstücksgrenze 10 KV-Leitg. (unterird.) Steuerkabel Versorgungsleitg.-Gas- Wohnhaus mit Nebengebäude
GI Industriegebiet GE Gewerbegebiet (GE1- GE4) 0-40° Dachneigung 0,8 Grundflächenzahl (1,6) Geschößflächenzahl	II Anzahl der Vollgeschosse Jugendheim Öfftl. Grünfläche	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Fläche für den Natur- und Landschaftsschutz
		M. 1:1000

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 $\frac{2}{3}$ 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 oberkante - von jeglicher Bepflanzung, Bepflanzung oder anderweitiges Behinderung davor und freizuhalten.

105	4.2 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Wascheinheiten durch chemische
106	4.2 (1+2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutzmittel oder ihre Wirkstoffe gemischt, abgepackt oder um
107	4.3 (2)	Anlagen zur fabrikmäßigen oder Arzneimittelherstellungswandlung.
108	4.8 (2)	Anlagen zur Aufarbeitung u durch Destillieren mit einer 2 l je Stunde
109	4.9 (2)	Anlagen zum Erhitzen u mit einer Leistung von 1 k B
110	4.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von stoffen Flasuren, Pinsel, Las Druckfarben mit mehr Leist

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

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

dauernd freizuhalten.
X

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) 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 Fest-

setzungen 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.

HÖHENBESCHRÄNKUNGEN

- 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 Bebauung, 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 gem. § 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.

Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994, S. 666)
2. §§ 12, 13 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253).
3. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 7.3.1995 (GV. NW., S. 218 ff.) in der z.Zt. geltenden Fassung.
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990
5. Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).