TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan H 138

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GI = Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz ode teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässi wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz ode teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und Gewerbebetrieben sind als Ausnahme zulässi wenn die Verkaufstätigkeit gegenüber der gewerblichen Tätigkeit von untergeordneter Bedeutung ist und in branchenüblichem Umfang betrieben wird.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausschließlich bis zu einer Tiefe von 20 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Erschließungsstraßen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften unter Anwendung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 in nachfolgend aufgeführten Zonen gegliedert:

Zone 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Zone 3

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII der Abstandsliste zum Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad. Zulässig sind Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Als Ausnahme können Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbauten Flächen zulässig.

3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise können Gebäude grundsätzlich an die Nachbargrenzen angebaut werden.
Wird nicht an die Nachbargrenzen angebaut, so sind Abstandflächen gemäß § 6 BauO NW einzuhalten.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe darf, bezogen auf Normal Null betragen:

Im Industriegebiet max. 72,00 m über NN
Im Gewerbegebiet max. 70,00 m über NN

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Rauch- und Abluftschornsteine.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.

Von den Festsetzungen ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zuwege.

Ebenso sind die einzelnen Gewerbegrundstücke untereinander durch Gehölzpflanzungen abzugrenzen. Hierzu sind Pflanzstreifen in einer Breite von 4 m (jeweils 2 m auf beiden Grundstücken) anzulegen und mit standortgemäßen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Der Anbau von Pflanzen für den Verzehr ist nicht zulässig.

Bereiche, in denen Gebäude oder Gebäudeteile bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, bleiben von den Bepflanzungsvorschriften ausgenommen.

Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn

Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Lonicera periclymeum	Waldgeißblatt
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Taxus baccata	Eibe

6. Begrünung von Stellplätzen

Die Anlage von Stellplätzenist, sofern nicht gesondert ausgewiesen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Flächen sind mit einem wasserundurchlässigen Material zu befestigen. Bei der Anlage von Stellplätzen sind Bäume vorzusehen. Je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte Fläche von mindestens 5 m² vorzusehen. Die zu verwendenden Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Acer platanoides 'columnare'	Spitzahorn, säulenförmig
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium 'Plena'	Süßkirsche, gefülltblühend
Tilia americana 'Nova'	Riesenblättrige Linde
Tilia 'Greenspire'	Amerikanische Stadtlinde

Kleinkronige Sorten und Sorten mit kugelförmiger Krone sind nicht zugelassen (Kugelakazie, Kugelahorn u.ä.).

7. Fassadenbegrünung

Wandflächen von Produktions- und Lagergebäuden sind zu begrünen, sofern sie auf einer Länge von mindestens 10 m Wandlänge keine Fenster- und Türöffnungen aufweisen. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 m² vorzusehen. Je nach Pflanzenart sind die erforderlichen Kletterhilfen zu verwenden. Die Arten sind folgender Liste zu entnehmen:

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata Veitchii	Wilder Wein
Clematis in Sorten	Waldreben
Polygonum aubertii	Knöterich

8. Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 25 Str.WG NW

Gemäß § 25 Abs. 1 Str.WG NW wird eine 20 m breite Anbauverbotszone für Hochbauten jeder Art entlang der K 29 ausgewiesen.

Der Abstand bemißt sich vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahnen bis zur straßennächsten Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche.

9. Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen industriellen Altstandort. Daher sind mögliche Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen nicht auszuschließen. Auf die Ausführungen in der Begründung sowie das als Anlage zur Begründung beigefügte Gutachten "Gefährdungsabschätzung für den Altstandort ehemaliges Betriebsgelände der Klöckner-Stahl GmbH Mannstaedt-Werke" des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns und Partner vom 22.12.1988 wird hingewiesen.

10. Hinweise

Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche und in den öffentlichen Grünflächen sind Hinweise.