Bebauungsplan Sp 21, Änderung Nr. 2

- **textliche Festsetzungen -**

1. GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

1.1 Ausnahmsweise kann eine Wohnung für eine Aufsichtsperson oder eine Bereitschaftsperson oder für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen werden. (§ 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO) Im Erdgeschoß sind keine Wohnungen zulässig. Pro Grundstück ist nur eine Wohnung im I. Obergeschoß zulässig.

1.2 Lärmschutz

Im GE-Gebiet sind nur Betriebe zulässig, die nicht mehr Lärm erzeugen als 55 dB(A) bei Tag und 40 dB(A) bei Nacht, gemessen am Rande der jeweils angrenzenden Wohngebiete. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BBauG sind für lärmintensivere Betriebe dann zulässig, wenn der Nachweis im Benehmen mit dem staatl. Gewerbeaufsichtsamt erbracht wird, daß durch geeignete Schutzmaßnahmen oder infolge technischen Fortschritts die in Satz 1 genannten Werte nicht überschritten werden. (§ 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO i. V. m. d. TA-Lärm u. d. VDI-2058)

**1.3 Nicht zulässig sind solche Betriebe und Anlagen, die einer Genehmigung nach §§ 2 u. 4 BimSchV i. V. m. § 4 Abs. 1 und § 19 BimSchG bedürfen.
Nach §§ 2 u. 4 BimSchV genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen von Heizungsanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Teile der in diesem Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt.**

2. Bauweise

2.1 a = abweichende Bauweise:

Es darf an die gemeinsamen Grenzen angebaut werden. Wird nicht an die Grenzen angebaut, ist ein Abstand einzubehalten, der den Bestimmungen des § 7 Abs. 3 BauONW entspricht. (Bauwich) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Wohnungen und Büros:U

**Werden Wohnungen und Büros errichtet, so sind diese nur innerhalb einer 20 m tiefen Zone der überbaubaren Flächen, entlang von Erschließungsstraßen, zu errichten. Diese Zonen sind im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.
Im Erdgeschoß sind Wohnungen nicht zulässig.**

2.3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen:

Garagen sind in der Regel nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

3. Anbauverbot und Anbaubeschränkung gemäß § 25 LStrG

3.1 Unterschreitung der Anbauverbotszone entlang der L 269 a:

Eine Unterschreitung der 20 m-Anbauverbotszone kann ausschließlich zur Errichtung von Parkflächen und Erschließungsstraßen ausnahmsweise zugelassen werden. Hierbei ist aber ein Schutzstreifen mit einer Breite von 11 m, gemessen von Außenkante befestigtem Fahrbahnrand der L 269 a, einzuhalten.
Der Streifen ist kräftig zu begrünen und zur L 269 a hin dauerhaft lückenlos und durchsichtig einzufrieden.

3.2 Werbung

Innerhalb der 40 m-Anbaubeschränkungszone ist Werbung mit Wirkung zur Landstraße nicht zugelassen. Die Beleuchtung des Gewerbegebietes ist so zu gestalten, daß der Verkehr auf der L 269 a nicht geblendet wird.

4. Maß der baulichen Nutzung:

4.1 Zahl der Vollgeschosse:

Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig.

4.2 Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe darf maximal 14,0 m betragen. Ausnahmsweise können einzelne technische Gebäudeteile von größerer Höhe zugelassen werden. (Schornsteine, Aufzugtürme u.a.)

4.3 Grund- und Geschoßflächenzahl:

Die Geschoßflächenzahl GFZ darf maximal 2,2 betragen.
Auf die Festlegung der Grundflächenzahl GRZ wird verzichtet.

5. Gestaltungsvorschriften gemäß 3. Verordnung zur Durchführung des BBauG i. V. m. § 103 BauNVO:U

5.1 Nicht überbaute Flächen

Nicht überbaute Flächen sind einzugrünen. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.2 Dachneigung:

Im GE = Gewerbegebiet sind Satteldächer sowie Flachdächer zulässig. Werden Wohnungen und Büros innerhalb der ausgewiesenen 20 m-Zone errichtet, so müssen diese mit Flachdächern versehen werden. (Siehe auch Ziff. 2.2 der textliche Festsetzungen).

5.3 Einfriedigungen:

Zur Straße hin sind nur durchsichtige Einfriedigungen zulässig, die die geforderte Begrünung der Vorgärten erkennen lassen (Gitter o.ä.).
In den übrigen Grundstücksteilen gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen.
Im Bereich der Sichtwinkelflächen und bei Straßeneinmündungen darf die gewählte Einfriedigung und Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Hinweise:

Höhen (Sockelhöhe, Traufhöhe, Attikahöhe) sowohl der Hauptgebäude als auch evtl. zulässiger Nebengebäude im Bereich der 20 m tiefen überbaubaren Fläche sind in ihrer Gestaltung mit den benachbarten Bauten abzustimmen, sofern die gemeinsame Grenze bebaut wird, um ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzielen.

Alle Eintragungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.

nachrichtliche Übernahme zum Bebauungsplan Sp 21, Änd.2

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn des Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standspuren, Beschleunigungs- und Verzögerungsspuren der Anschlußstellen und Autobahnkreuze.

Hinweise zum Bebauungsplan Sp 21, Änd. 2

Die zukünftig notwendigen Transformatorenstationen des RWE sind mit einer max. Größe von 4,5 x 6,0 m plus Zuwegung vorgesehen. Die genaue Lage auf den Grundstücksflächen ist zwischen dem jeweiligen Eigentümer und dem Versorgungsträger abzustimmen.