

# **Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Gewerbegebiet Südwest II“ - 1. Änderung -**

In Ergänzung der Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) und nach der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)**

### **1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Abstandsliste 1990**

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird für das Industriegebiet die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die Zulässigkeit der in den § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Nutzungen bestimmt sich nach den Abstandsklassen der Abstandsliste 1990 zum Abstandserlaß NW (Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990).

Es sind nur solche oder ähnliche Betriebe und Anlagen zulässig, die der im Plan festgesetzten Numerierung der mitabgedruckten Abstandsliste entsprechen.

Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe und Betriebsteile der nächst geringeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung des Immissionsschutzes im Einzelfall nachgewiesen wird.

## 1.2 Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten insoweit eingeschränkt, als nur Diskotheken und Musikzentren ausnahmsweise zugelassen werden.

## 1.3 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Elektro-, Radio-, Video- und Fernsehgeräte, Spielwaren, Sportgeräte sowie Geschenkartikel als Betriebe der Erstversorgung bzw. des mittel- und langfristigen Bedarfs der Bevölkerung nicht zulässig.

## 1.4 Wohngebäude

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet Wohngebäude nicht zulässig.

## **2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl durch entsprechende Planzeichen fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens drei festgesetzt. Ausnahmsweise können für Büro- und Verwaltungsgebäude vier Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl um den Anteil der Geschossfläche des zusätzlichen Geschosses verringert wird.

## **3.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Lagerplätze nach den Absätzen 2 der §§ 8 und 9 BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind ebenfalls nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.3 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für den gesamten Planungsbereich eine 'besondere' Bauweise festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. § 6 der Landesbauordnung bleibt unberührt.

#### **4.) Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Flächen für Stellplätze, die nach der Landesbauordnung NW auf den Grundstücken zu schaffen sind, dürfen nur entlang der Erschließungsstraße im Anschluss an den nach Nr. 8.1 festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen angeordnet werden. Für die Stellplätze sind über die Anzahl der für einen geordneten Betriebsablauf erforderlichen Grundstückszufahrten zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

#### **5.) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

5.1 Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung oder Nutzung freizuhalten. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0.70 m, gemessen von Oberkante Fahrbahn, nicht überschreiten. Ausgenommen sind hochstämmige, einzeln stehende Bäume.

5.2 In einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 67 (525) bzw. von der geplanten B 474, sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

#### **6.) Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die den Planbereich tangierende B 67 (525) und geplante B 474n sind anbaufreie überregionale Straßen. Zu diesen Verkehrsflächen sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.

#### **7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung einzelner Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgungsanlagen

## **8.) Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

8.1 Im Bereich der gewerblichen Grundstücke ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der Baugrenze ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen in Form von heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Unterbrechungen des Pflanzstreifens zur Schaffung von Grundstückszufahrten sind zulässig. Sofern der tatsächliche Pflanzstreifen weniger als 5 % der gesamten Grundstücksfläche beträgt, sind weitere Flächen auf dem Grundstück zu bepflanzen, bis der Anteil erreicht ist. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> betragen, wobei die Pflanzung zu 70 % aus Sträuchern und 30 % aus hochwachsenden Bäumen bestehen muss.

Nadelgehölze sind - außer Eibe - nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Buche, Eibe, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie. Darüber hinaus dürfen weitere 5 % der Grundstücksfläche zum Schutz des Wasser- und Naturhaushaltes nicht versiegelt werden.

8.2 Lagerplätze nach Punkt 3.2 sind zu Verkehrsflächen hin mit einer 3,0 m breiten und 2,00 m hohen dichten Bepflanzung als Sichtschutz abzapflanzen.

8.3 Mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge von mehr als 20 m sind mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.

8.4 Die mit einem Pflanzgebot umgrenzten Flächen sind durchgehend mit bodenständigen Laubgehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Anteil an Baum- und Strauchpflanzungen muß 70 % der Gesamtfläche betragen.

## **B. Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB**

Die Führung der B 474n - südliche Verlängerung des Konrad-Adenauer-Ringes - wird vom Landschaftsverband WestfalenLippe durch Planfeststellungsbeschluss bestimmt.

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes liegt im sog. Bombenabwurfgebiet aus Kriegshandlungen des Zweiten Weltkrieges.

## **C. Festsetzungen nach § 81 der Bauordnung f. d. Land NW (BauO NW) i. d. F. vom 28.10.2008 (GV. NW S. 644) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

### 1.) Einfriedigung

Zur B 67 (525) und zur B 474n sind die Grundstücke lückenlos, ohne Tür und Tor, wirksam einzufriedigen. Innerhalb des unter Pkt. 8.1 genannten Pflanzstreifens sind Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Mauern unzulässig

### 2.) Werbeanlagen

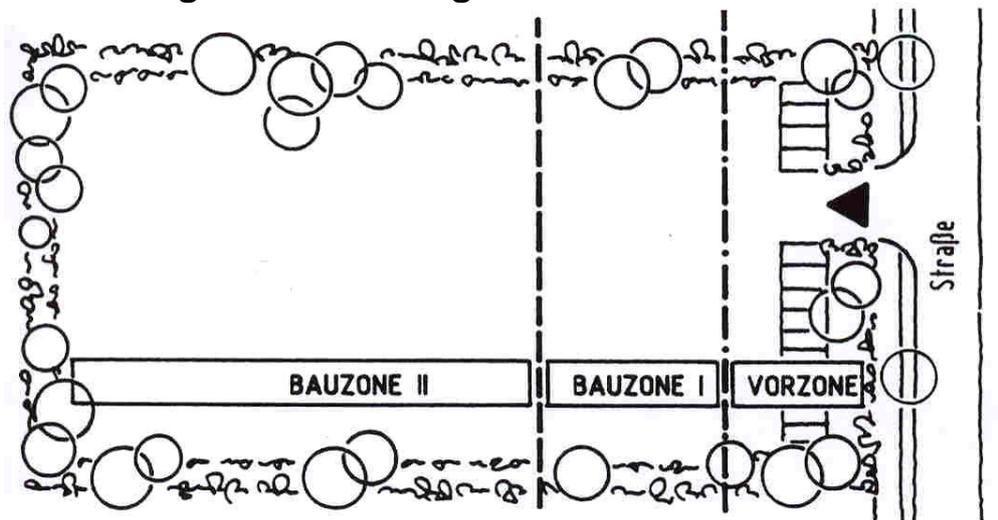
2.1 Innerhalb einer 40 m breiten Zone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 67 (525) bzw. der B 474n, sind Werbeanlagen nicht zulässig. Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 474n und der B 67 zugewandt werden sollen, sind gemäß § 9 (6) FStrG innerhalb eines Abstandes von 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Straßen unzulässig.

2.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Ausgenommen davon ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zur Größe von insgesamt 2 m<sup>2</sup> an Erschließungsstraßen in einem Abstand von mindestens 3 m. Fremdwerbung kann ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtgröße von 5 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Der Absatz 2.1 bleibt unberührt.

### 3.) Äußere Gestaltung der Baukörper

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern; z. B. durch Pfeiler, Versprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.

### Gestaltung und Bebauung der Grundstücke



## 1.) Bauzonenprinzip

Um zu vermeiden, daß offene Lager- und Werkplätze in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen eingerichtet werden oder großflächige Hallenkomplexe den Straßenraum negativ bestimmen, soll auf den Grundstücken folgendes Ordnungsprinzip angewendet werden:

- **Vorzone:** Entlang der Straße ist ein mind. 3 m breiter Vegetationsstreifen, der nur durch Zufahrten und Eingänge unterbrochen wird, anzulegen. Unmittelbar dahinter befindet sich ein nicht überbaubarer Bereich, in dem vorrangig Stellplätze einzurichten sind.
- **In der Bauzone I** sollen Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, Ausstellungsräume und ausnahmsweise zulässige Wohnungen sowie Stellplätze angeordnet werden.
- **Die Bauzone II** im hinteren Grundstücksteil soll Produktions- und Lagerhallen, Lager- und Werkplätze sowie Stellplätze beinhalten.

## 2.) Gestaltung der Baukörper

Zur Steigerung der optischen Vielfalt wird eine gegliederte, in den Materialien und Farben variierende Bebauung angestrebt. Insoweit sind die Fassaden der Gebäude mind. alle 12 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Versprünge, Versätze, Öffnungen und Glasbänder.

Bevorzugte Fassadenmaterialien sind: Mauerwerk, Putz, Holz, Glas und Stahl; Beton- oder Trapezblechfassaden sind kleinteilig zu gliedern und in Verbindung mit anderen Materialien auszuführen.

Als weiteres Gestaltungselement, aber auch aus ökologischen Gründen, ist die Dach- und Fassadenbegrünung mit einzubeziehen.