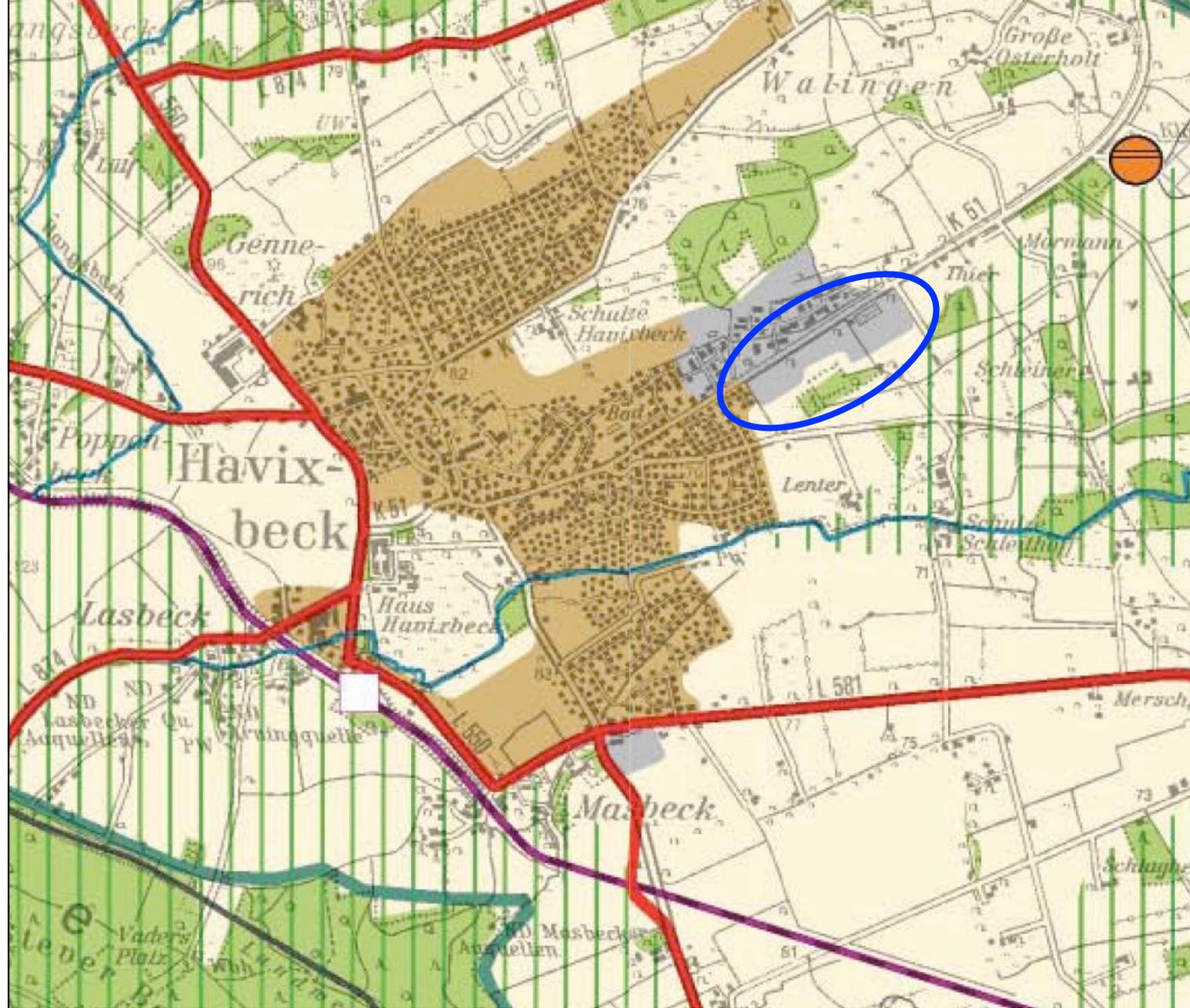


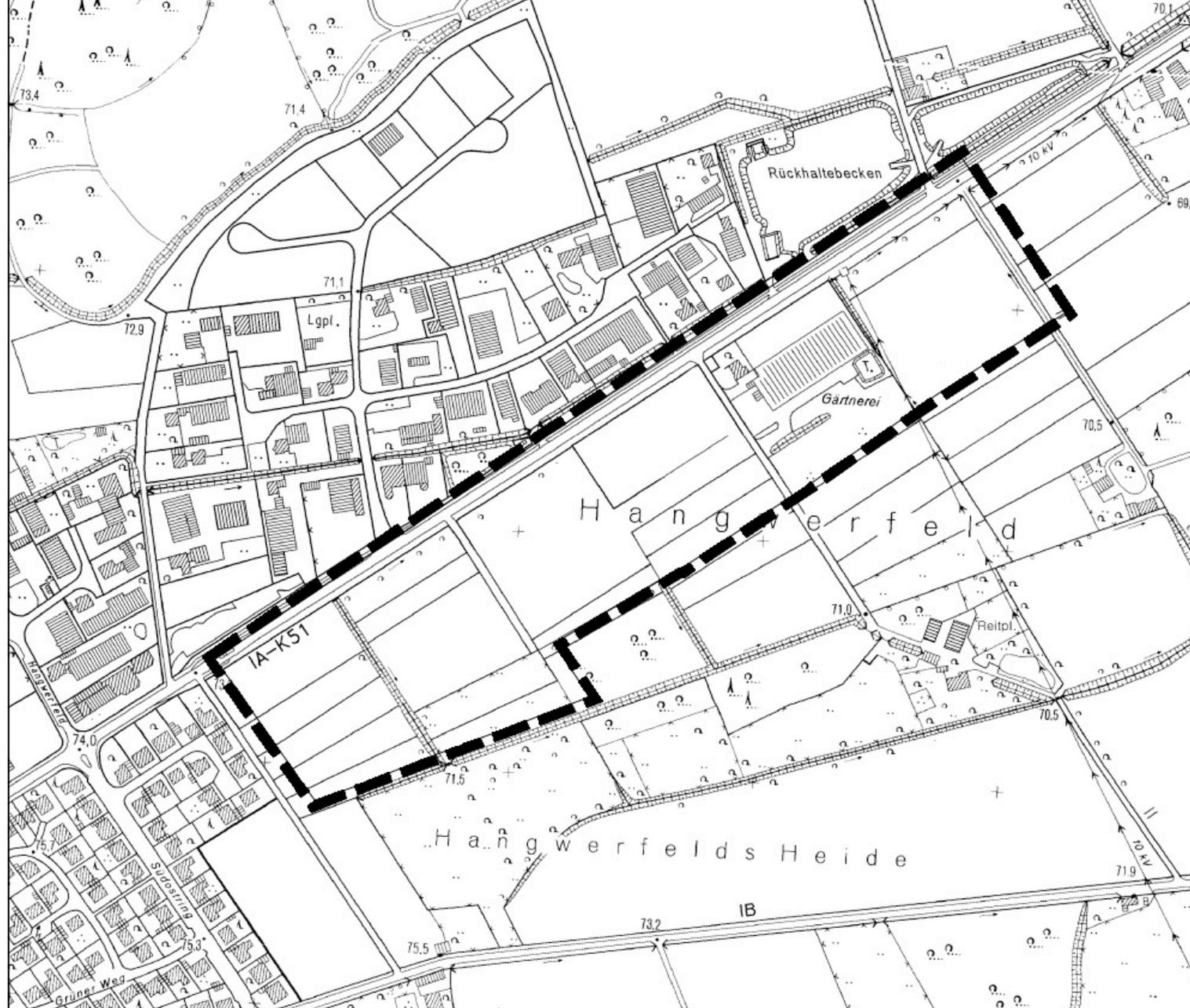


Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich Schützenstraße“

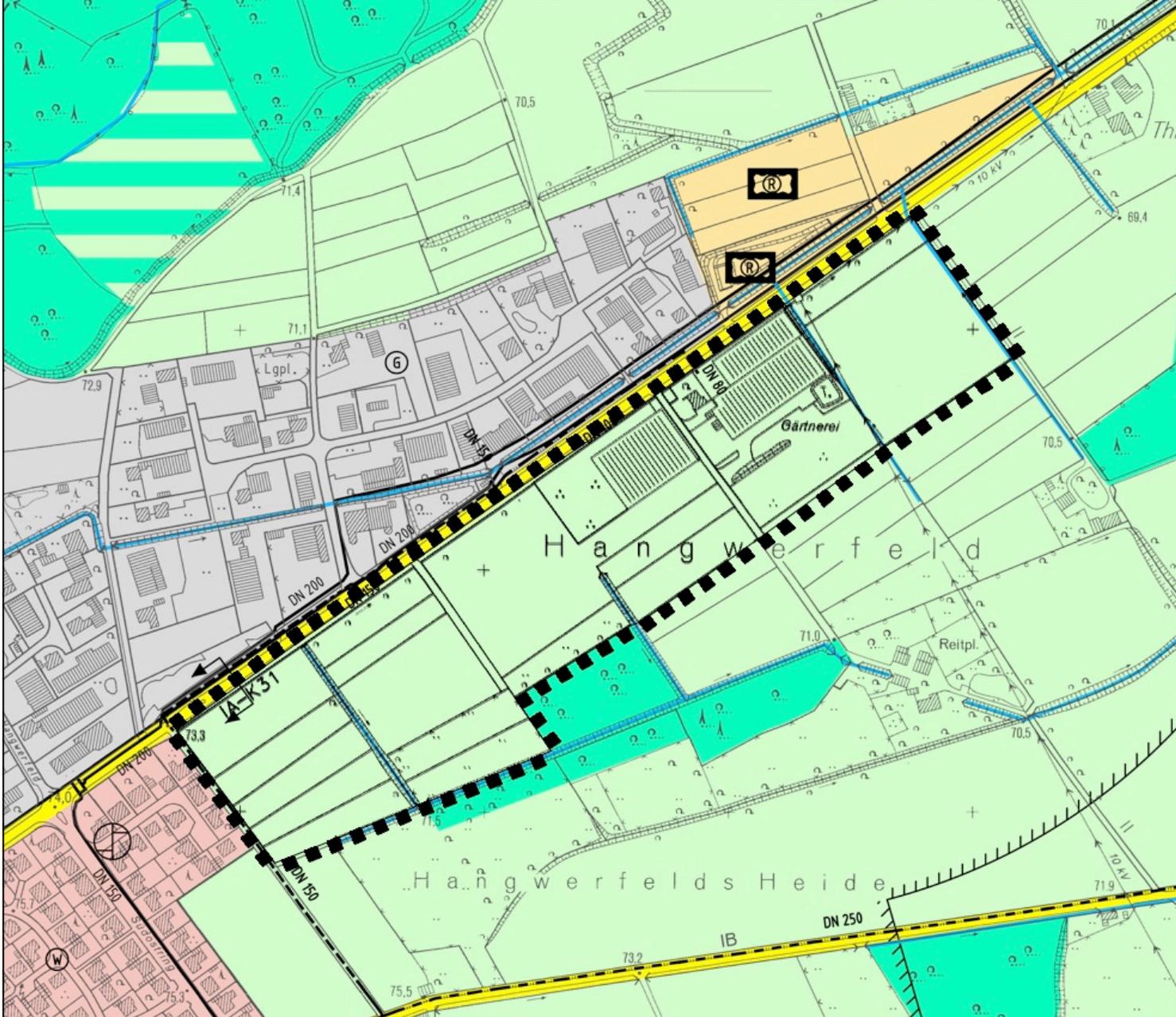
Regionalplan



Übersichtsplan



Wirksamer Flächennutzungsplan



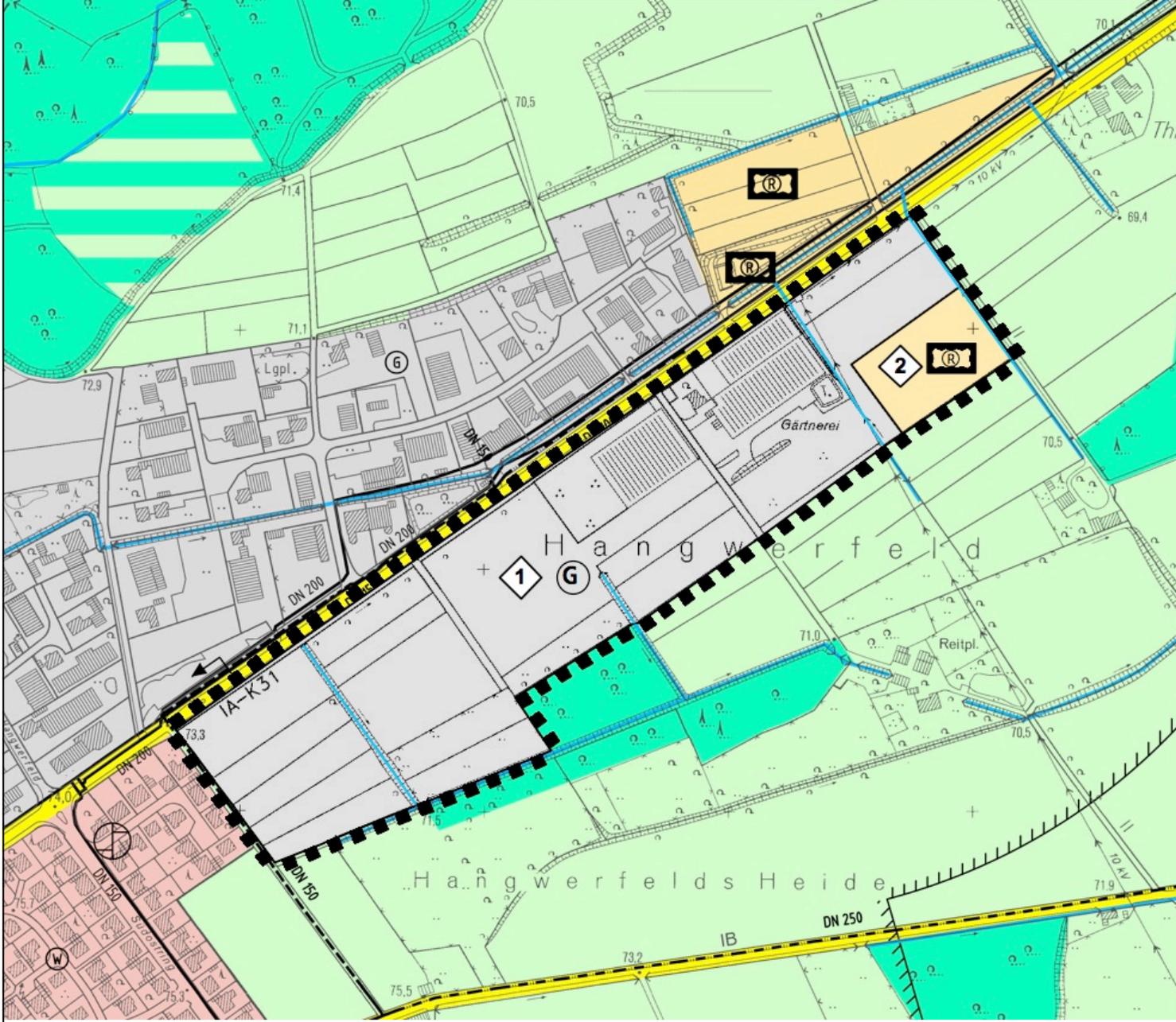
31. Änderung des Flächennutzungsplanes

DARSTELLUNGEN

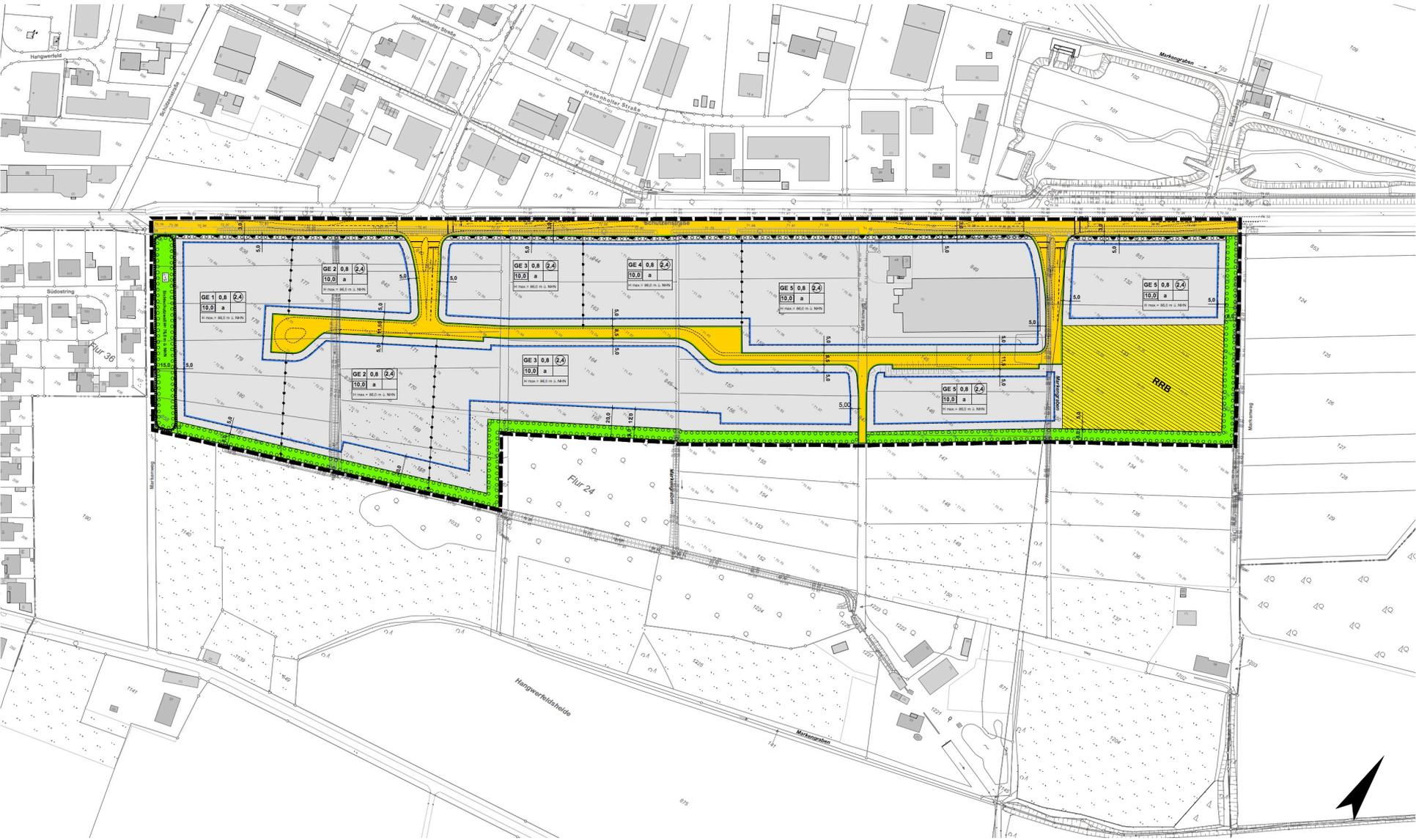
- ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 31. Änderung
- Ⓜ Gewerbliche Baufläche
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Ⓜ Regenerückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG

- 1 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“
- 2 Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenerückhaltebecken“

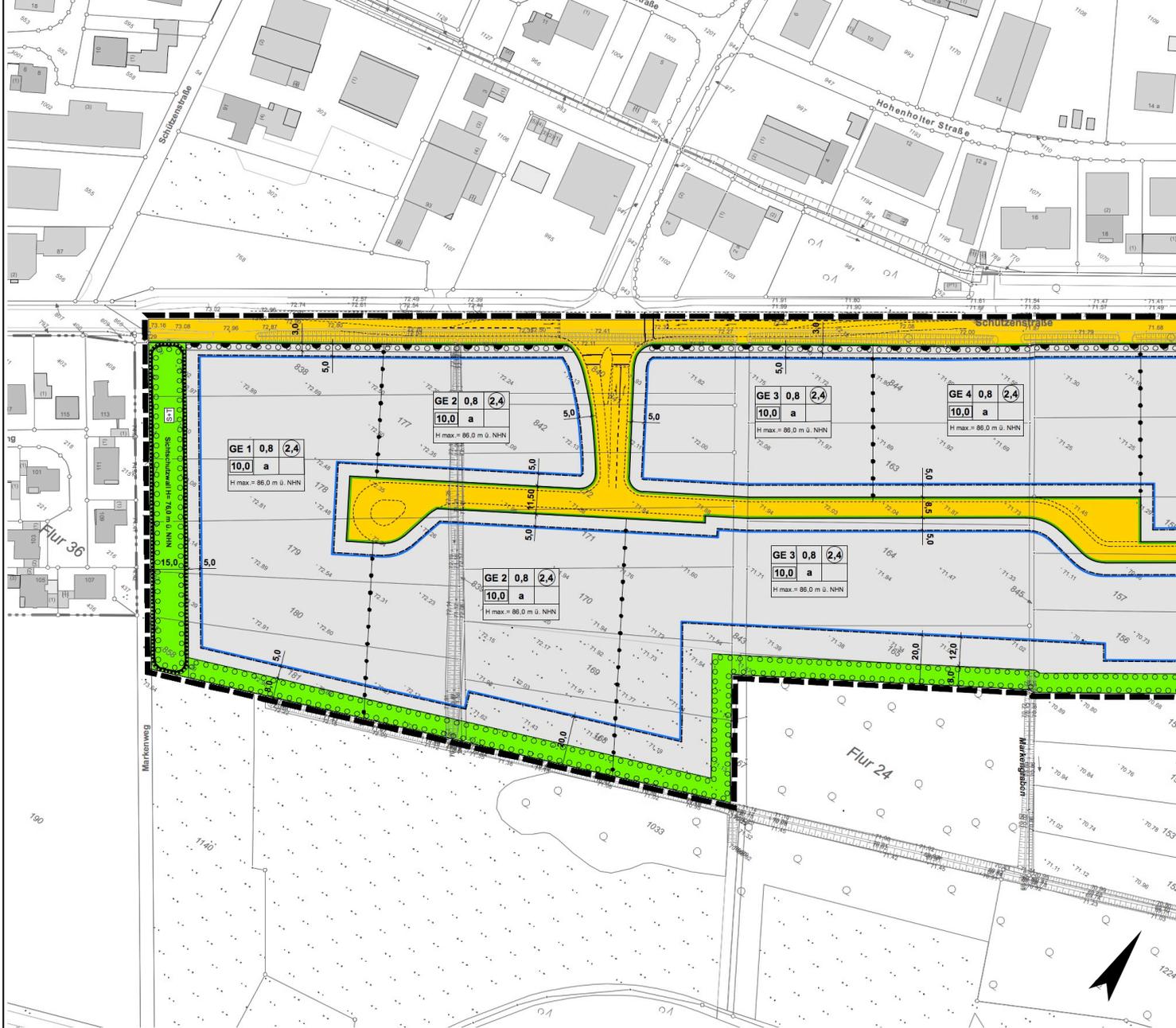


Entwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich Schützenstraße“



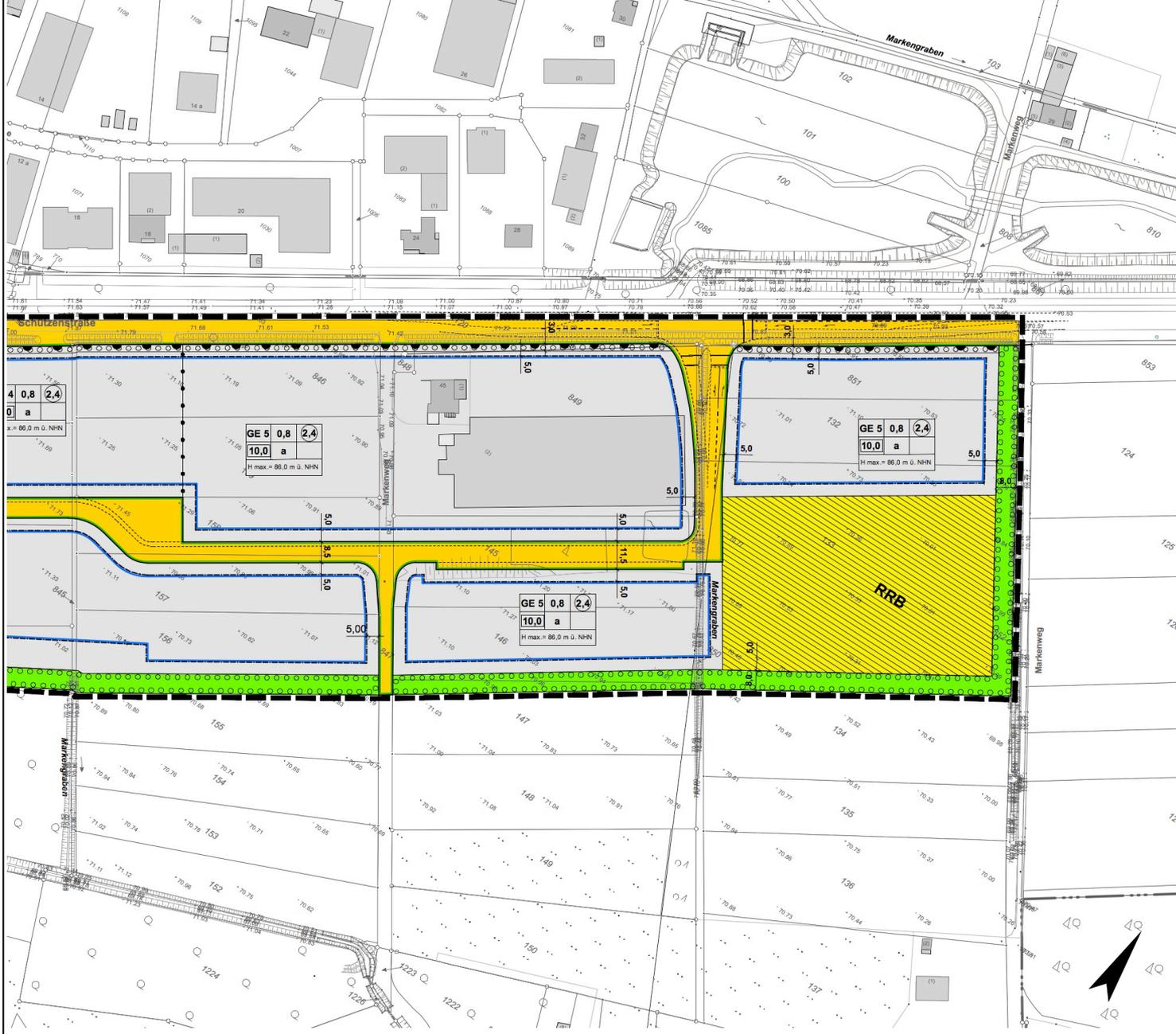
Bebauungsplan „GE
Südlich der
Schützenstraße“

Südlicher Bereich



Bebauungsplan „GE Südlich der Schützenstraße“

Nördlicher Bereich



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

- 1.1 Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
- 1.2 GE 1:
In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (Ifd. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 - 221), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
- 1.3 GE 2:
In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (Ifd. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
- 1.4 GE 3:
In den mit GE 3 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1.5 GE 4:
In den mit GE 4 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV (Ifd. Nr. 1 - 80) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (Ifd. Nr. 37 - 80), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
- 1.6 GE 5:
In den mit GE 5 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen IV und V (Ifd. Nr. 37 - 160) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 - 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen- den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
- 1.7 Einzelhandel ist im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben.
- 1.8 Im Plangebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in das Betriebsgebäude integriert sind, Ihre Wohnfläche 150 qm nicht überschreitet und das Verhältnis zur bebauten Nutzfläche des Gewerbebetriebes 1:3 nicht übersteigt.
- 1.9 Im Plangebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2- 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- 1.10 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
- 1.11 Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Anforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

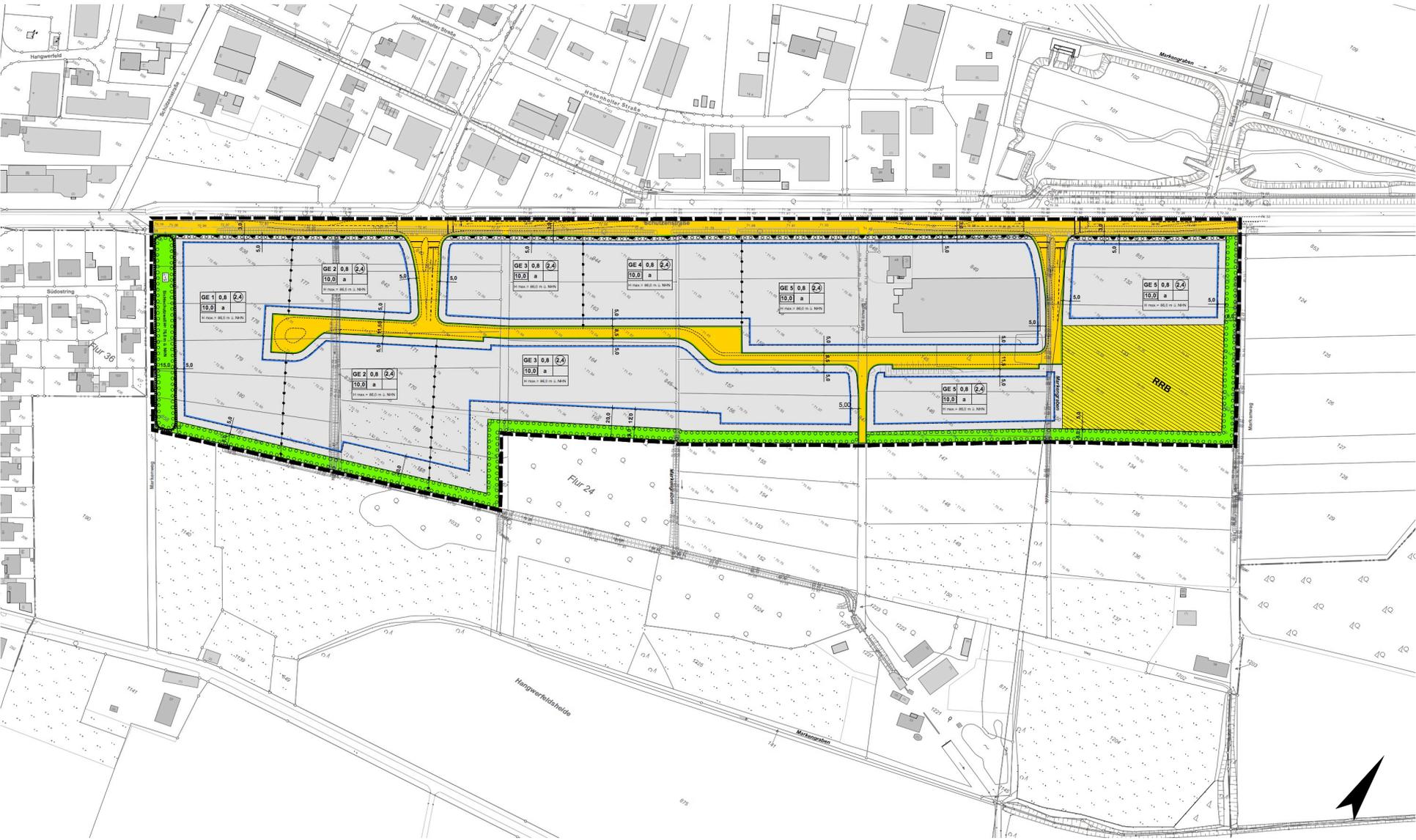
4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je angefangener 8 Stellplätze je ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Entwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich Schützenstraße“





Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südlich Schützenstraße“