

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 14.1, Gewerbegebiet Ost I, 2. Änderung

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.08.1976 bzw. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977

1. Art der Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete - § 1 (4) BauNVO -

Die Gebiete werden entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (Abstandserlaß) vom 25.07.1974 sowie dem Änderungserlaß vom 02.11.1977 gegliedert. Die danach vorgeschriebenen Abstände können im Einvernehmen mit dem zuständigen Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt im Wege einer Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG gegebenenfalls reduziert werden.

GE b¹: ---

GI b¹: zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 176 - 211, der Abstandsliste

GI b²: zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 163 - 211, der Abstandsliste

GI b³: zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 88 - 211, der Abstandsliste

GI b⁴: zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 47 - 211, der Abstandsliste

1.2 Gewerbegebiet (GE) - § 8 BauNVO -

Ausnahmen gemäß Abs. 3 Nr. 1 allgemein zulässig.

1.3 Industriegebiet (GI) - § 9 BauNVO -

Ausnahmen gemäß Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässig.

1.4 Nebenanlagen - § 14 BauNVO -

Abs. 2: Diese Ausnahmen sind zulässig, nicht jedoch Stromversorgungsfreileitungen (ausgenommen Hochspannungsfreileitungen).

2. Maß der Nutzung

2.1 Ausnahmen von der Grundflächenzahl sind gemäß § 17 (5) BauNVO zulässig.

3. Bauweise - § 22 BauNVO -

Abweichungen von der festgesetzten Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise sind gemäß § 31 (1) BBauG in betrieblich besonders begründeten Fällen zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO -

Die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen sind nur ab einer Tiefe von 12 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

5. Höhenlage bzw. Bauhöhe der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe von Büro- und Produktionsräumen darf nicht mehr als 0,30 m über Gehweghöhe betragen. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BBauG in betrieblich besonders begründeten Fällen zulässig.
- 5.2 Bauliche Anlagen, die keine Geschosse aufweisen oder deren Höhe nicht nach Geschossen beurteilt wird, dürfen nicht höher als die zulässige Geschößzahl multipliziert mit 3,50 sein. Ausnahmen sind gemäß § 31 (1) BBauG in betrieblich bzw. bautechnisch besonders begründeten Fällen zulässig.

6. Stellplätze

Stellplätze entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze dürfen nur in einem Abstand von mindestens 2 m von derselben angelegt werden. Direkte Ausfahrten von jedem einzelnen Stellplatz auf die Straße sind nicht zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 (1) Nr. 25 BauNVO

- 7.1 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2 m breiter Streifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten intensiv mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen zu bepflanzen.

Dasselbe gilt für alle Flächen bis zu 12 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze, soweit sie nicht befestigt oder baulich genutzt werden. Von der durchgehenden Bepflanzung des 2 m-Streifens kann eine Ausnahme gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen werden, wenn der Antragsteller entweder gleich große Flächen mit anderem Zuschnitt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entsprechend bepflanzt oder je 15 m Frontlänge einen hochwachsenden standortgerechten Baum in einer ausreichenden wasserdurchlässigen Fläche pflanzt oder durch andere dauerhafte Maßnahmen eine entsprechende Erfüllung der Festsetzungen nachweist.

- 7.2 Vorhandene Wasserläufe, die ständig Wasser führen, sowie natürliche Teiche dürfen nicht durch bauliche oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Zur Erhaltung ihrer ökologischen Bedeutung ist die Umgebung gärtnerisch zu gestalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 103 BauONW vom 27.01.1970)

1. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze nur in einem Abstand von mindestens 2 m von derselben mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. Sie sind in voller Höhe dicht einzupflanzen. Alle übrigen Einfriedigungen sind mit maximal 2,0 m zulässig. Sichtfelder (siehe Zeichenerklärung) an Straßeneinmündungen sind oberhalb 70 cm völlig freizuhalten.
