

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 14.3, Gewerbegebiet-Ost III

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 beziehungsweise Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

1. Art der Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB -

1.1 Gliederung der Baugebiete - § 1 BauNVO -

Die Gebiete (ausgenommen Sondergebiete) werden entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung und der im Plan abgedruckten Liste gegliedert. Im Einvernehmen mit dem zuständigen staatlichen Gewerbeaufsichtsamt können danach nicht zulässige Betriebe im Wege einer Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, soweit sie der nächsten Abstandsklasse angehören.

Nicht zulässig sind auch Betriebsarten, die vom Immissionsverhalten her den aufgeführten nicht zulässigen Betrieben vergleichbar sind.

- a) Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden. Ausgenommen von dieser Beschränkung ist der Einzelhandel mit Brennstoffen, Baustoffen und Landesprodukten. Ausnahmsweise zulässig ist branchenüblicher Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes als dessen Nebeneinrichtung bis zu einer Verkaufsfläche von 400 qm.

GI b¹: nicht zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 1 - 182 der Abstandliste

GI b²: nicht zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 1 - 157 der Abstandliste

GI b³: nicht zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 1 – 135 sowie Ziff. 149 der Abstandliste

GI b⁴: nicht zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 1 - 71 sowie Ziff. 72, 77, 83, 95 und 149 der Abstandliste

GE b³: nicht zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 1 – 135 sowie Ziff. 149 der Abstandliste

GE b⁴: nicht zulässig sind folgende Betriebsarten: lfd. Nr. 1 - 71 sowie Ziff. 72, 77, 83, 95 und 149 der Abstandliste

1.2 Nebenanlagen - § 14 BauNVO -

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

2. Maß der Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Ausnahmen gem. § 17 (5) BauNVO -

Ausnahmen von der Grundflächenzahl sind im Einzelfall zulässig, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht überschritten wird und ein über die zulässige Grundfläche hinausgehender Bedarf an eingeschossiger Bebauung aus betrieblichen Gründen notwendig ist.

3. Überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2. BauGB -

3.1 Stellplätze und Garagen - § 23 (5) BauNVO -

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Direkte Ausfahrten von jedem einzelnen Stellplatz auf die Straße sind nicht zulässig.

4. Höhenlage bzw. Bauhöhe der baulichen Anlagen - § 9 (2) BauGB -

4.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt mindestens 0,10 m, höchstens 0,30 m über Hinterkante Gehweg. Ausnahmen für eine höhere Sockelhöhe sind bei gewerblich zu nutzenden baulichen Anlagen gem. § 31 (1) BauGB insoweit zulässig, als die höhere Erdgeschoßebene aus betrieblichen Gründen (z.B. wegen Erfordernis von Laderampen) notwendig ist.

4.2 Bauliche Anlagen, die keine oder überhöhte Geschosse aufweisen oder deren Höhe nicht nach Geschossen beurteilt wird, dürfen nicht höher als die zulässige Geschoszahl, multipliziert mit 3,5 m sein.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25 BauGB -

5.1 Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein mind. 2 m breiter Streifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten dicht mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Sichtschutz).

Von der durchgehenden Bepflanzung des 2m-Streifens kann eine Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn der Antragsteller entweder gleichgroße Flächen mit anderem Zuschnitt an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entsprechend bepflanzt oder je 15 m Frontlänge einen hochwachsenden standortgerechten Baum in einer ausreichend wasserdurchlässigen Fläche pflanzt.

6. Schutz von Bäumen - § 9 (1) Nr. 25 b BauGB -

6.1 Die außerhalb des Plangebietes in der Verkehrsfläche der "Siegstraße" stehenden Bäume sollen erhalten werden. Bei der Anlage von Zufahrten zu den Baugrundstücken sind die Standorte der Bäume zu berücksichtigen. Die Befestigung von Zufahrtsflächen ist nur insoweit zulässig, als diese Bäume nicht gefährdet werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 81 BauONW vom 26.06.1984)

Gewerbe- und Industriegebiet

Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur in einem Abstand von mind. 2 m von der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Sie sind in voller Höhe dicht einzupflanzen. Alle übrigen Einfriedigungen sind mit max. 2,0 m Höhe zulässig.

Sichtflächen (s. Zeichenerklärung) sind oberhalb 70 cm völlig freizuhalten.

Die Grundstücke entlang der L 333 sind im Fall der baulichen oder sonstigen nicht landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung zur Landstraße hin dauerhaft und lückenlos einzufriedigen.

Die Grundstücke entlang der Bundesbahnstrecke sind im Fall der baulichen oder sonstigen nicht landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung zur Bundesbahn hin dauerhaft und lückenlos einzufriedigen.

Mischgebiet

1. Äußere Gestaltung

1.1 Kniestock bei eingeschossiger Wohngebäuden bis 0,50 m zulässig.

1.2 Stehende Dachfenster (Gaupen) nur bis insgesamt 40 % der Länge der Dachseite bei Dachneigungen über 40° zulässig.

2. Einfriedigungen

2.1 Vorgarteneinfriedigungen - nur als Gitter/Holzzäune/Hecken/Mauern, ausgenommen glatte Betonmauern bis 70 cm Höhe zulässig.

2.2 Sonstige Einfriedigungen sind mit max. 2 m Höhe zulässig.

2.3 Sichtflächen (s. Zeichenerklärung) sind oberhalb 70 cm völlig freizuhalten.