

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

Gewerbegebiet "AM SCHLÖTEN"

I. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zum Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet "Am Schlöten" der Stadt Bergneustadt

Grundlage der Gliederung der Baugebiete und der zulässigen Nutzungen ist der Runderlaß des MAGS vom 09.07.1982 sowie die Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Köln

GE 0

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VIII, sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Anlagen und Betriebe. Zugelassen sind lediglich emissionsarme Anlagen und Betriebe ohne wesentliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, Verwaltungsgebäude, Bürogebäude und Gewächshäuser.

GE 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad und verfahrensbedingter Ableitung geruchsintensiver Stoffe. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebe der laufenden Nr. 131 der Abstandsliste auf der Parzelle 83, Flur 12 der Gemarkung Wiedenest, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, daß keine Gefahren, erhebliche Belästigungen und erhebliche Nachteile für die Nachbarschaft entstehen können.

GE 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise sind die unter Abstandsklasse VII mit (*) gekennzeichneten Anlagen, die lediglich Lärmemissionen aufweisen, zulässig.

GE 3

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.



GE 4

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise sind die unter Abstandsklasse VI (*) gekennzeichneten Anlagen, die lediglich Lärmemissionen aufweisen, zulässig.

GI 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

GI 2

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise sind die unter Abstandsklasse V mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe, die lediglich Lärmemissionen aufweisen, zulässig.

2. Ausschluß der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung.

2.1 Mischgebiete - MI

Gemäß § 1 Abs.(5) in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig:

Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

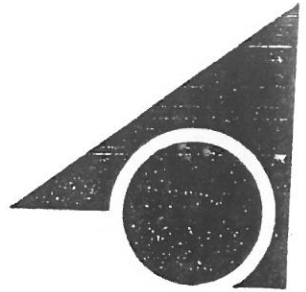
2.2 Gewerbegebiet/Industriegebiet - GE/GI

Gemäß § 1 Abs.(5) Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 1 Abs.(9) Baunutzungsverordnung sind gewerbliche Anlagen für den Sport im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung und § 9 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Gemäß § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in den als Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzten Gebieten nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt.

3. Höhe baulicher Anlagen im Sinne des § 18 Baunutzungsverordnung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten GE- und GI-Flächen ist mit maximaler Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine.



4. Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
in Verbindung mit Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die als Grünflächen/Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des der Begründung als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplanes - Grünordnungsplanes - zu realisieren. Für die bauliche Maßnahme zur Herrichtung der Haupteerschließungsstraße durch den ehemaligen Bahndamm sind im unmittelbar angrenzenden Bereich auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Eingriffe zu erwarten, die nach Beendigung der Baumaßnahme kompensiert werden.

5. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch

5.1 Die mit § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB festgesetzten nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend den Vorgaben des der Begründung als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplanes - Grünordnungsplanes - zu realisieren. Es gilt die diesen Festsetzungen beigefügte Pflanzliste.

5.2 Unterbrechungen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind für eine max. 10,0 m breite Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Betriebsgrundstücks ohne Kompensation der Anpflanzungsbereiche zulässig. Bei getrennter Ein- und Ausfahrt ist jeweils eine max. Breite von 7,50 m ohne Kompensation der Anpflanzungsbereiche erlaubt.

5.3 Begrünung von Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch

Stützmauern sind zu begrünen. Dabei ist je angefangene 8 m Wandlänge mindestens 1 Pflanzbeet in einer Größenordnung von mindestens 80 x 80 cm mit Kletter- und Rankgewächsen fachgerecht zu bepflanzen. Folgende Pflanzen dürfen verwendet werden: Bergwaldrebe (Climatis Montana), Efeu, Geisblatt, Pfeifenwinde, Schlingenknöterich, wilder Wein.

6. Unzulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO

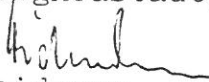
Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind außerhalb der überbaubaren Flächen in den Pflanzbereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete nicht zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, dürfen in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 17.04.1991


Weidmann

Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 4 Bauordnung NW
zum Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Am Schlöten"

Dachaufbauten

Geneigte Dächer sind durch dunkelgraue bis schwarze oder rotbraune Materialien zu realisieren. Nicht zulässig ist Bitumenpappe.

Bei Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen um max. zwei bis drei Meter der entsprechend gekennzeichneten Bereiche sind Flachdächer zumindest zu einem Drittel ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

Einfriedungen

Einfriedungen (außer Hecken) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind dergestalt zu realisieren, daß beidseitig der Einfriedung ein mindestens 1,50 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern angelegt wird. Grenzzäune und Mauern zwischen Betrieben sind beidseitig durch mindestens 1,50 m breite Grünstreifen pflanzlich einzubinden.

Fassadengestaltung

Für die Fassaden sind nicht zulässig:

Teerpappe.

Die Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden.

Sichtbare Brandwände sind bezüglich Farbe und Material in Abstimmung zur Fassade zu gestalten und zu gliedern.

Bei Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen um max. zwei bis drei Meter der entsprechend gekennzeichneten Bereiche ist ein Drittel der geschlossenen talseitigen Gebäudefassadenfläche extensiv zu begrünen. Verwendet werden können z.B. Bergwaldrebe (Climatis Montana), Efeu, Geißblatt, Pfeifenwinde, Schlingenknocherich, wilder Wein.

Werbeanlagen

Nicht zulässig sind:

Blinkbeleuchtung

Wechselbeleuchtung.

Auf Dachflächen sind Werbeanlagen jeglicher Art untersagt.

Werbeanlagen, die unabhängig von Fassaden errichtet werden, dürfen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorgibt, eine maximale Höhe von 4 m - bezogen auf die jeweilige Erschließungsstraße im Abschnitt der zu errichtenden Werbeanlage - nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Fassaden dürfen maximal 10 % der Fassadenfläche in Anspruch nehmen. Dabei ist darauf zu achten, daß die Werbeanlagen nur bis zu einer Höhe angebracht werden dürfen, die mindestens 6 m unter den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplanes für die maximale Höhe der baulichen Anlage über NN liegt.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden dürfen nicht die architektonische Gliederung der Fassade (Fenster, Traufen, Erker etc.) überdecken.

aufgestellt:

Bergneustadt, den 17.04.1991

Weidmann