

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BBauG).
- Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (PlanV).
- Bauordnung NW vom 26.06.1984.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

2.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

- Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 und 5 sind nicht zulässig.
- In dem mit WA-1 gekennzeichneten Gebiet sind Lagerplätze und Bauhöfe ausnahmsweise zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören.

2.1.2 KERNGEBIETE (§ 7 BauNVO)

- In Kerngebieten sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoß zulässig.
- Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 sind nicht zulässig.

2.1.3 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO)
GE-1-Gebiet

- In den mit GE-1 gekennzeichneten Gebieten sind Handwerksbetriebe mit bis zu ca. 10 Beschäftigten, wie KFZ-Werkstätten, Schlosserei, Dachdeckerei und Dreherei, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad zulässig.
- Ausnahmsweise sind zulässig Spritzlackieranlagen mit einem Lösemittelverbrauch bis zu 10 kg/ Tag, sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß Emissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht entstehen können.

GE-2-Gebiet

- In den mit GE-2 gekennzeichneten Gebieten sind zulässig:
 - Anlagen zur Veredlung von Aluminium (Eloxalbetrieb)
 - Anlagen zur Herstellung von Werkstatteinrichtungen wie Werkbänken, Werkzeugschränken, Umkleideschränken u.ä.
 - Anlagen zur mechanischen Be- und Verarbeitung in geschlossenen Hallen, wie Drehereien, Schlossereien
 - Lackieranlagen im Pulverbeschichtungsverfahren sowie
 - Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Spritzlackieranlagen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie durch Gutachten eines Sachverständigen nachweisen, daß sie keine erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteile oder sonstigen Gefahren in der Nachbarschaft hervorrufen können.

GE-3-Gebiet

- In dem mit GE-3 gekennzeichneten Gebiet sind zulässig:
 - Anlagen zur mechanischen Be- und Verarbeitung in geschlossenen Hallen,
 - Anlagen zur Veredlung von Aluminium (Eloxalbetrieb),
 - Lackieranlagen und
 - Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad.
- Anlagen und Betriebe, die verfahrenstechnisch bedingte Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, sind nicht zulässig.

GE-4-Gebiet

- In den mit GE-4 gekennzeichneten Gebieten sind emissionsneutrale Anlagen und Betriebe, wie Büro-, Sozial-, Lager- und Verwaltungsgebäude zulässig.

GE-5-Gebiet

- Zulässig sind emissionsneutrale Anlagen wie Büro, Lager und Verwaltung.
- Ausnahmsweise sind auch Werkstätten mit mechanischer Bearbeitung wie Dreherei, Fräseerei, sowie Blechverarbeitung wie Coilanlagen mit Blechscheren zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß die Voraussetzungen nach § 5 BIMSCHG erfüllt sind.

GE-6-Gebiet

- In dem mit GE-6 gekennzeichneten Gebiet sind zulässig:
 - Büro-, Sozial-, Lager- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen zur Oberflächenbehandlung (z.B. Galvanikanlagen)

- Handwerksbetriebe bis ca. 10 Beschäftigte wie Dreherei, KFZ-Schlosserei, Tischlerei, Installationsbetriebe und im Immissionsgrad vergleichbare Anlagen und Betriebe.

GE-7-Gebiet

- Zulässig sind Handwerksbetriebe bis ca. 5 Beschäftigte wie Tischlerei, Installationsbetriebe, Dachdecker und Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.
- Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

GE-8-Gebiet

- Zulässig sind emissionsneutrale Anlagen wie Lager, Büro und Verwaltung sowie Wohnungen im Sinne § 8 (3) BauNVO.

GE-9-Gebiet

- Zulässig sind Betriebe und Anlagen wie:
 - KFZ-Reparaturwerkstätten
 - Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telephonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebau und sonstige elektronische und feinmechanische Industrie
 - Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen.
 - Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
 - Tischlereien, Schreinereien
 - Druckereien ohne Rotationsdruck

sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

2.1.4 INDUSTRIEGEBIETE (§ 9 BauNVO)

GI-1

- Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Klasse VIII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) vom 09.07.1982 (SMB 1 NW 280 (Abstandsliste s. Anlage 5)).
- Ausnahmsweise sind zulässig Betriebe und Anlagen des Eisen-, Stahl-, Blech- und Metallgewerbes und der Kunststoffverarbeitung, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß die Anforderungen nach § 5 Bundesimmissionsschutzgesetz (BIMSchG) v. 15.03.1974 BGBl I, S. 721 erfüllt werden können.

GI-2

- Zulässig sind Anlagen und Betriebe der Klassen VII und VIII der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS (s. Anlage), sowie Anlagen und Betriebe zur Herstellung von Autoteilen und Anlagen und Betriebe des Eisen-, Stahl-, Blech- und

Metallgewerbes und der Kunststoffverarbeitung, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

GI-3

- Zulässig sind emissionsneutrale Anlagen wie Büro, Lager und Verwaltung.
- Ausnahmsweise sind auch Werkstätten mit mechanischer Bearbeitung wie Druckerei, Fräseerei, sowie Blechverarbeitung wie Coilanlagen mit Blechschere zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß die Voraussetzungen nach § 5 BIMSCHG erfüllt sind.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (23 (2 + 3) BauNVO)

- Das Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m vor die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG) und § 12 (6) BauNVO

- Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

2.4 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25) b BBauG)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gesunde Bäume und Sträucher zu erhalten, die einen Stammesumfang von mehr als 0,70 m in 1,00 m Höhe aufweisen. Bei Mehrfachstämmen ist die Summe der Einzelumfänge zugrunde zu legen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume und Sträucher die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigung zu schützen (s. DIN 18920, Oktober 1973: Schutz von Bäumen ... bei Baumaßnahmen).

2.5 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25) a BBauG) (geändert gemäß Ratsbeschluß vom 17.02.1988; geänderte Festsetzung s.S.6)

- Innerhalb der Flächen, die für ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind als geschlossener Sichtschutz standortgerechte Bäume und Sträucher wie laubhaltende Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Der Anteil von Laubholz zu Nadelholz darf das Verhältnis von 3:1 nicht unterschreiten.
- Stellplatzflächen sind durch standortgerechte Baumpflanzungen zu begrünen, und zwar je 4 - 6 Stellplätze bzw. pro 100 - 120 qm Stellplatzfläche mindestens ein Baum.

2.7 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG und § 16 (3 + 4) BauNVO)

- In allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses - höchstens 0,5 m über Oberkante gewachsenes Gelände, gemessen in der Mitte der Fassade des Gebäudes, liegen.
- In allgemeinen Wohngebieten wird die größte zulässige Firsthöhe über dem Erdgeschoßfußboden - bei Hanglage die Fußbodenoberkante des untersten als Vollgeschoß geltenden Geschosses - in Abhängigkeit von der Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt:
 - bei einem Vollgeschoß: 9,00 m
 - bei zwei Vollgeschossen: 11,00 m
- In Einzelfällen sind Ausnahmen von den zwei vorgenannten Regelungen bis 0,5 m zulässig, wenn:
 1. der Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche und/oder die Entwässerung unzumutbar erschwert werden,
 2. die bauliche Gestaltung unzumutbar beeinträchtigt wird.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Sichtdreiecke

- Flächen, die innerhalb von festgesetzten Sichtdreiecken liegen, sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,7 m Höhe freizuhalten.

3.2 Einfriedungen

- Die Höhe der Einfriedungen darf im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze nicht mehr als 0,8 m betragen. Darüberhinaus sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter

- Die Stellplätze sind so anzulegen, daß die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

Geänderte Fassung zu Punkt 2.5 dieser textlichen Festsetzungen
gemäß Ratsbeschluß vom 17.02.1988:

2.5 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 (25) a BBauG)

- Innerhalb der Flächen, die für ein Pflanzgebot festgesetzt ist, sind als geschlossener Sichtschutz standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher wie laubhaltende Gehölze anzupflanzen und zu unterhalten. Der Anteil von Laubholz zu Nadelholz darf ein Verhältnis von 3:1 nicht unterschreiten.
- Stellplatzflächen sind durch standortgerechte, heimische Baumarten zu begrünen, und zwar je 4 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein Baum.

Aufgestellt und anerkannt
Bergneustadt, den 20.05.1988
Der Stadtdirektor



gehört zur Verfügung
vom 30. Mai 1989
Az. 35.2.12-5901-68.89
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
