I/2C 3. Änderung
I/21 1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. I/20 3. ÄNDERUNG UND BEBAUUNGSPLAN I/21 1. ÄNDERUNG

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, gemäß BauONW in der Fassung vom 07.03.1995 sowie gem. PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1991.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Folgende im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im MI^1 und MI^2 nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Folgende im MI nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 im MI^2 zusätzlich ausgeschlossen:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
In dem gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind nur Betriebe oder Betriebsanlagen zulässig, deren Schallemissionen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

GE^1 50 dB (A) tags
45 dB (A) nachts
GE^2 55 dB (A) tags
50 dB (A) nachts
GE^3 60 dB (A) tags
55 dB (A) nachts

Folgende im GE nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im GE^1, GE^2 und GE^3 nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Teil A Nr. 1-10 und Teil B Nr. 1-5 gemäß Anlage 1 zum Einzelhandelserlaß NRW vom 20.06.1996
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Die in den einzelnen Teilgebieten zulässigen Nutzungen sind gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

2. Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.1 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 6.000qm Hecken und Feldgehölze aus bodenständigen Gehölzen entsprechend der Artenliste anzulegen. Der Laubgehölzanteil beträgt mehr als 70%, der Pflanzabstand 1x1m.
Desweiteren sind auf der gekennzeichneten Fläche 260qm Extensivrasen mit Staudenrabatten und Bodendeckerpflanzungen einzubringen.
Darüberhinaus sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche insgesamt 76 Laubbäume entsprechend der Artenliste mit einem Stammdurchmesser von mindestens 7cm gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes ist pro 300qm Grundstücksfläche inklusive der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20cm gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche außerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 81 BauONW)

3.1 Innerhalb des MI sind die Beläge befestigter Flächen wie Terrassen, Erschließungswege und Garagenzufahrten derart anzulegen, daß der Abflußbeiwert der Regenwasserversickerung ≤ 0,7 beträgt.

3.2 Die Außenwandflächen der baulichen Anlagen des Gewerbegebietes sind in einem Umfang, der mindestens 10% der Außenwandflächen entspricht, zu begrünen. Dabei sind die standortgerechten Arten der Artenliste zu verwenden.

3.3 Die Dachflächenwässer der Gebäude, die im Geltungsbereich des Mischgebietes neu errichtet werden, sind innerhalb des Gebietes zu versickern.
Die Dachflächenwässer der Gebäude im Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind der Kanalisation zuzuführen.

4. Fläche für den Bergbau

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

5. Befreiungen

(§ 31 Abs. 2 BauGB)
Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

ARTENLISTE

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Ligustrum vulgare	Gemeine Rainweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Pyrus communis	Wildbirne
Pyrus malus	Wildapfel
Quercus petraea	Traubeneiche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus acuparia	Eberesche
Viburnum latana	Wolliger Schneeball
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen
Vitis vinifera	Echte Weinrebe