Textliche Festsetzungen

im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Roetgen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221), der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.197o (GV. NW. S. 292) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1/53) werden folgende textlichen Festsetzungen erlassen:

1. Nutzungsbeschränkung/Gliederung des Gewerbegebietes

Anstelle der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nuo die ın der Anlage 1 unter Cen lfd. Kr. 1 bis 49 aufgeführten Betriebsarten und Anlagen allgemein zulässig:

im Gewerbegebiet GE_1 sind jedoch nur die Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Anlage 1 unter den lfd.Nr. 48 und 49 genannt sind;

im Gewerbegebiet GE_2 sind jedoch nur die Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Anlage 1 unter den lfd. Nr. 14 bis 49 genannt sind;

im Gewerbegebiet GE_3 sind jedoch alle Betriebe und Anlagen zulässig, die in der Anlage 1 genannt sind;

zulässig sind auch solche Betriebsarten und Anlagen, die den jeweils zulässigen Betriebsarten und Anlagen entsprechend ihren Emissionsmaß zugeordnet werden können, und sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.

Von den nach § 8 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen.

Auf den Teilflächen B_1, B2, C_1, der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig,

In den Teilflächen B_1 sind ausnahmsweise zulässig:

Offene Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune), Böschungsmauern bis o,5 m über bergseitigem Gelände, Garageneinfahrten und befestigte Zugänge sowie Stellplätze, die keine direkte Zufahrt (Öffnung) zur Verkehrsfläche haben dürfen.
Der Anteil der befestigten versiegelten Fläche darf 2/3 (66,66 %) nicht überschreiten.

In den Teilflächen B_2 sind ausnahmsweise zulässig:

Offene Einfriedigungen und Böschungsmauern bis o,5 m über bergseitigem Gelände.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.

Innerhalb Ger Geltungsbereiche A, B_2, C_1, und C_2 sind die in der Anlage 2 unter den laufenden Nr. 1 - 24 aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig. Die zulässigen Pflanzenarten sind in beliebigen Anteilen, jedoch ökologisch ausgewogen und im sinnvollen Wechsel einander zugeordnet, anzupflanzen und unversehrt zu erhalten; deren Nachwuchs ist zu belassen und es ist gegebenenfalls nachzupflanzen; innerhalb des Geltungsbereiches C_1 ist in lückenloser, geschlossener Form und in hoher Dichte anzupflanzen;
innerhalb des Geltungsbereiches B_2 und C_2 ist in aufgelockerter Form oder auch gruppenweise anzupflanzen.
Zusätzlich sind in Abständen von höchstens 15 m Stieleichen als hochstämmige Solitärpflanzen mit einem Mindestumfang von 3o cm als Baumreihe parallel zu B 258 anzupflanzen;
innerhalb des Geltungsbereiches A darf aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Höhe von o,6 m nicht überschritten werden.

4. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und besondere Anforderungen an baulichen Anlagen

4.1 Außenwände/Baustoffe und Farbgestaltung

Für die Außenwände der baulichen Anlagen sind Kalksandsteinmauerwerk, Mauerwerk verputzt und hell gestrichen, naturfarbener Sichtbeton, bekieste Betonfertigteile oder naturfarben belassener Astbestzement sowie Aluminium- und Stahlverkleidung als Baustoffe zulässig. - Ausnahmsweise ist auch Holz in Form von Schalungen (Verbretterungen) oder als Fachwerkteil in Verbindung mit anderen genannten Baustoffen zulässig.

Konstruktive Stahl- und Holzteile und auch Stahltore sind in dunklen Farbtönen zu streichen. (Z.B. anthrazit, dunkelrot, dunkelgrün, dunkelblou .....). Stahl- und Aluminiumverkleidungen sind in hellen Farbtönen zu streichen oäer in Aluminium natürfarben zu belassen,

4.2 Dachformen

Es sind zulässig Flachdächer, Sheddächer und-Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 3o°-.
Ausnahmsweise können Pultdächer für eingeschossige gewerbliche Anlagen beziehungsweise Nebenanlagen zugelassen werde-.

4.3 Höhe der baulichen Anlogen

Die Hone der baulichen Anlagen darf 15m nicht überschreiten; gemessen wird der lotrechte Abstand zum vorhandenen natürlichen Gelände. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solcne Gebäudeteile, deren Aufriß eine Breite von 5 m nicht überschreiten darf.

Roetgen, Cen 13. Jan. 1987

Bürgermeister

Ratsmitglied

Gemeindedirektor