B-Plan 88 – 3. Änderung - Halde Kohlbusch

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem § 1(4) BauNVO in die Nutzungszonen GE a, GE b und GE c gegliedert. In dem Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 -SMBl.NW. 283 -nicht zulässig:

Nutzungszone a: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII (Nr.1-196)

Nutzungszone b: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1-178)

Nutzungszone c: Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V (Nr. 1-148), aus der Abstandsklasse VI Nr. 158, 159, 161, 162, 174

In den o.g. Nutzungszonen sind genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl.I S. 880) nicht zulässig.

1.2 Im Industriegebiet (Nutzungszone d) sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 -SMBl.NW. 283- nicht zulässig:
Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (Nr. 1-82) und aus der Abstandsklasse V Nr. 83-97, 102-141 u. 144-148.

1.3 Im GE und GI sind folgende Anlagen nicht zulässig:
- Tankstellen gem. § 8(2) Nr. 3 und § 9(2) Nr. 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 8(3) Nr. 3 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe.

1.4 Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche.

1.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig und Stellplätze nur innerhalb der "Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)" zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen:
Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind gem. Artenliste (Pkt. 1.7) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind gem. Artenliste (Pkt. 1.7) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang den Straßenverkehrsflächen sind Bäume alle 8 m und Sträucher in einem Pflanzabstand von max. 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Pro 5 Stellplätze ist ein flachwurzelnder Baum (Tilia cordata) in direkter Verbindung zu den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7 Artenliste:

Bäume	Tilia cordata
Sträucher	Acer campestre, Alnus incana, Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus mas, Crataegus monogyna, Cytisus scorparius, Prunus spinosa, Rosa canea, Rubus fructicosus, Salix caprea, Sorbus aucuparia

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 (4) BauONW i.V.m § 9 (4) BauGB

2.1 Baukörper: Eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper z.B. durch Vorbauten, Versprünge, Versatz, Öffnungen, Glasbänder und / oder durch andere Materialien ist mind. alle 10 m erforderlich.

2.2 Fassadenmaterial: Für Fassaden ist folgendes Material zu verwenden:
- Mauerwerk
- Putz
- Stahl- / Glas-Konstruktionen

2.3 Dachgestaltung: Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25°-35°. Für gliedernde Elemente ist eine abweichende Dachneigung zulässig. Als Dachmaterial sind ausschließlich nicht glasierte Ziegel in den Farben grau und schwarz sowie naturbelassene Metallbleche zulässig.

2.4 Offene Lagerflächen sind in den zur Straße orientierten Grundstücksteilen nicht zulässig.

2.5 Als Einfriedungen sind nur flachwurzelnde Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen gem. Artenliste (Pkt. 1.7) zulässig.

2.6 Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur auf den zur Straße orientierten Grundstücksteilen als Sammelwerbeträger zulässig, auf denen jeder Betrieb mit einer Werbefläche von maximal 0,15 m² werben kann.

KENNZEICHNUNG

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 3 BauGB gekennzeichnet als:
- Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind,
- Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

HINWEIS

1. Das Plangebiet wird entsprechend dem Haldensanierungskonzept durch eine mineralische Dichtung versiegelt. Die Fundamente der Gebäude müssen in der Ebene der mineralischen Dichtung liegen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht möglich.
2. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4 (DIN 4149).