Stadt W ü r s e l e n
- FB 3 -/3.2/61.26.195

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 195
(Gewerbegebiet "Krefelder Straße, Gouleystraße, Neustraße")

Einschließlich der Ergänzungen entsprechend dem Ratsbeschluss vom 06.05.2008; die Ergänzungen sind kursiv geschrieben.

Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2003 (BGBl. I S. 2414) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen

1. Gliederung der Gewerbegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind nicht zulässig:

a) in den mit „GE0“ bezeichneten Gewerbegebieten alle Betriebe, die in der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (s. Anlage) aufgeführt sind,

b) in den mit „GE1“ bezeichneten Gewerbegebieten solche Betriebe, die in der o.a. Abstandsliste in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind,

Betriebe, die in der o.a. Abstandsliste nicht aufgeführt sind, in ihrem Emissionsverhalten jedoch mit den aufgeführten Betrieben vergleichbar sind, sind in der entsprechenden Abstandsklasse einzuordnen.

1.2 Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können

a) im „GE0“ Betriebe der Abstandsklasse VII,
b) im „GE1“ Betriebe der Abstandsklasse VI,

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen.

Weitergehende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall erteilt werden, wenn die notwendigen Nachweise erbracht werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

2. Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

2.1 Auf jedem Betriebsgrundstück ist eine Betriebswohnung (entweder für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter) zulässig; in begründeten Ausnahmefällen können weitere Betriebswohnungen zugelassen werden.

2.2 In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, nicht zulässig. Ausnahmsweise können diese Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie einem einheitlich gestalteten und abgestimmten Wegweisungssystem für das gesamte Gewerbegebiet dienen. Alle Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 13,50 m nicht überschreiten, dabei gilt der Bezugspunkt von Punkt 5.

2.3 In allen Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung GE(N) sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten nicht zulässig. Dies gilt auch für Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe. Innenstadtrelevante Sortimente sind nachfolgend aufgeführte, in Anlage 1, Teil A und Teil B des Einzelhandelserlasses für Nordrhein-Westfalen vom 07.05.1996 genannte zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Optik
7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
8. Musikalienhandel
9. Uhren/Schmuck
10. Spielwaren, Sportartikel
11. Lebensmittel, Getränke
12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
13. Blumen
14. Fahrräder u. Zubehör, Mofas

Als im Einzelhandelserlass nicht genanntes Sortiment wird

15. Telekommunikation als zentrenrelevant festgelegt.

2.4 Ausnahmsweise zugelassen werden können Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortimenten, die nach 2.3 Nr. 1 bis 15 als innenstadtrelevant gelten, wenn diese aufgrund einer atypischen Sortimentsstruktur keiner innerstädtischen Integration bedürfen.

2.5 Ausnahmsweise kann der Einzelhandel mit Waren, die nach 2.3 Nr. 1 bis 15 als innenstadtrelevant gelten, an der Stätte ihrer Neuherstellung zugelassen werden, wenn die Verkaufsstelle dem Herstellerbetrieb räumlich und funktionell zu- und untergeordnet ist.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen gem. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO

Auf den mit „A“ „B“ und „C“ gekennzeichneten Flächen der Gewerbegebiete ist die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Einfriedungen sowie Werbeanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme von:

3.1 Böschungsmauern, Einfriedigungen, die eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten oder in transparenter Form errichtet werden und Zufahrten auf den mit „A“ gekennzeichneten Flächen;

3.2 In der 20m-Zone parallel zur B57 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

4. Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von max. 9,0 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen können eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 6,0 m Breite zugelassen werden.

4.2 Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) von Grundstücken zur B 57 sind nicht zulässig.

5. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhen baulicher Anlagen dürfen über dem Bezugspunkt folgende Werte nicht überschreiten:

II - Geschosse	
zulässige Traufhöhe	7,00 m
zulässige Firsthöhe und Höhe sonstiger baulicher Anlagen ohne First	10,50 m
ausnahmsweise zulässige Traufhöhe	10,50 m

Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.

Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, zu der die Haupteingänge orientiert sind. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenbegrenzungslinie maßgebend, an der die Grundstückszufahrten liegen.

Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

6. Vorschriften für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, wobei pro 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume müssen in einem Mindestabstand von 7 m auf den mit „A“ oder von 10 m auf den mit „B“ gekennzeichneten Flächen gesetzt werden und die übrigen Bäume innerhalb der verbleibenden Grundstücksfläche.

6.2 In den Gewerbegebieten ist auf je 5 ebenerdige Stellplätze zusätzlich zu 6.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gemäß 6.6.1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

6.3 Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch frei zu gestalten und zu pflegen oder mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe 6.6).

6.4 Die im Bebauungsplan mit „C“ gekennzeichneten Flächen (Flächen mit Bindung für Bepflanzung) sind mit Sträuchern und Bäumen gem. 6.6. zu bepflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

6.5 Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte Bäume gemäß 6.6.1 in einem Abstand von 10 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

6.6 Größe und Art der Bepflanzung:

6.6.1 BÄUME

Laubbäume müssen 3 oder 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen und Stammumfang von 16 - 18 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) sein.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

6.6.2 STRÄUCHER

Sträucher 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Pflanzgröße 60 - 150 cm, die Pflanzdichte beträgt pro m5 mindestens ein Strauch

Cornus sanguineum	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum opulus	-	Schneeball
Prunus spinosa	-	Schlehe
Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche

Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme)

Hinweis nach § 9 Bundesfernstraßengesetz:
Innerhalb der 40m-Zone parallel zur B 57 bedürfen Baugenehmigungen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau.