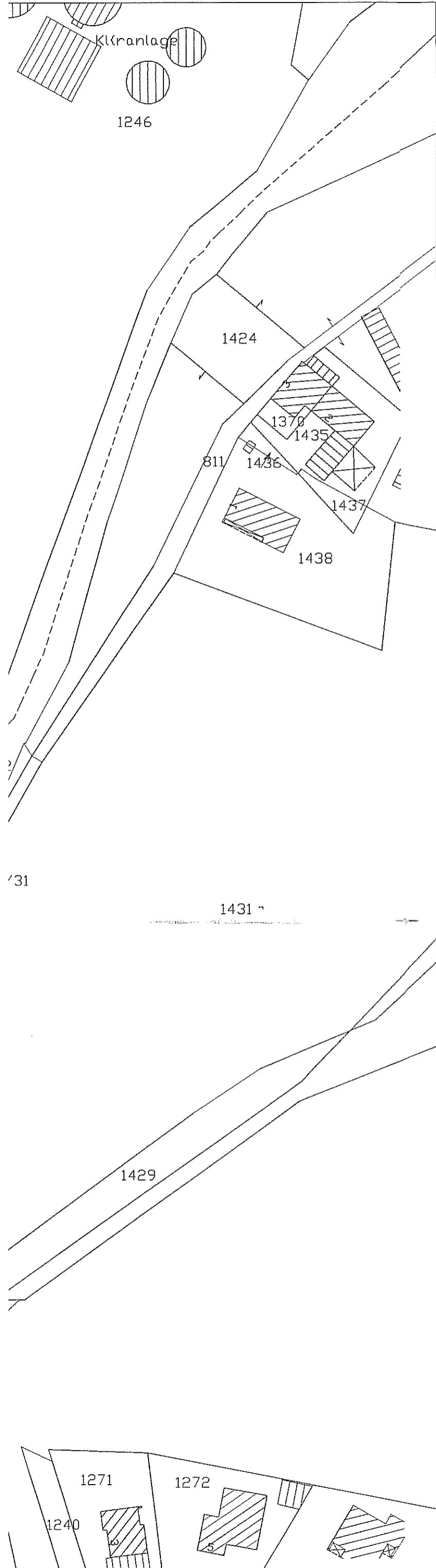


TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verb. m. der BauNVO)

Baugebiet	Fristhöhe(FH), Vollgeschosse	GRZ
GE1	FHmax.15,5m	0,8
GE2	II/FHmax.9,0	0,6

1.1.1 Gewerbegebiet GE1 (§ 8 BauNVO)

In Anwendung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden in dem als GE1 festgesetzten Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen von 1998 (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) sowie vergleichbare Emittenden ausgeschlossen.

Gemäß § 31 (1) BauGB dürfen ausnahmsweise Betriebe der Abstands-klasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelt-einwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.1.2 Gewerbegebiet GE2 (§ 8 BauNVO)

In Anwendung des § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden in dem als GE2 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen von 1998 (Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen) sowie vergleichbare Emittenden ausgeschlossen.

Auf den innerhalb des GE2 gelegenen Wohnbauparzellen Nr. 956, 655 und 654 wird in Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO ein "erweiterter Bestandsschutz" festgesetzt, so daß, obwohl durch die Überplanung des Gebietes eine Wohnnutzung generell unzulässig wird, "Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen" der baulichen Anlagen auf den o.a. Parzellen ausnahmsweise zugelassen werden können.

1.1.3 Gewerbegebiete GE1 und GE2

Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO sind in Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§§ 12 und 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne der § 12 bzw. 14 BauNVO sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig und in der jeweils erforderlichen Anzahl durch die Betriebe nachzuweisen.

1.2 Bepflanzung

1.2.1 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze (Schutzgehölze) zu erhalten, der Abgang einzelner Gehölze gemäß der unter Punkt 1.6 des Textteils aufgeführten Gehölzauswahl wieder zu ergänzen.

1.2.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche entlang des Lehmabaches ist die entsprechend festgesetzte Stieleiche langfristig zu pflegen und zu erhalten.

1.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entweder Straßenbäume der unter Punkt 2.2 des Textteils aufgeführten Sorten oder eine dichte Schutzhecke gemäß Pflanzliste unter Punkt 2.2 des Textteils anzupflanzen und langfristig zu pflegen. Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten sind nur bis zu 25 % der Anliegerlänge, höchstens jedoch auf einer Länge von 15,0 m zulässig.

1.2.4 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in den Kreuzungsbereichen der Erschließungswege mit der Landesstraße L 284 im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von einer Bebauung, Bepflanzung oder anderer sichtversperrenden Nutzung in einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem Boden freizuhalten.

1.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf den Flurstücken Nr. 976 und Nr. 954 (Lehmabach) ist im Bereich der Grünfläche auf einer Länge von ca. 91,0 m ein Korridor für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Firma Paja Kunststoffe festgesetzt. Innerhalb dieses festgesetzten Korridors ist die Realisierung eines bachüberquerenden max. 5,0 m breiten Brückenbauwerkes zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauO Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachform und -neigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flachdächer, geneigte und Satteldächer, letztere mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.

2.2 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke allgemein zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hain- oder Rotbuchenhecken. Entlang der Grenze zu Nachbargrundstücken ist dort, wo keine Grenzbebauung vorliegt, ggf. in Ergänzung zu einer festen Umzäunung, ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste in Form einer dichten Schutzhecke zu bepflanzen. Eventuell bereits vorhandene Grenzbeplanzungen sind zu erhalten.

Die nachfolgende Pflanzliste bietet eine Übersicht über die bodenständigen, aus landespflanzerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher.

Bäume:	Sträucher:
- Rotbuche	- Hasel
- Esche	- Schlehe
- Bergahorn	- Ein- und zweigriffiger Weißdorn
- Bergulme	- Hainbuche
- Obstbaum-Hochstämme (keine gefülltblütigen Sorten)	- Feldahorn
	- Kreuzdorn
	- Salweide

2.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken sind durch die Zwischenpflanzung von einem Baum der unter Punkt 2.2 genannten Arten nach jeweils 4 Stellplätzen zu begrünen und zu gliedern.

Hinweis:

Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen unter 1.1.1 und 1.1.2. Auszug aus der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen 1998 gem. RdErl. MURL v. 02.04.1998 ist der Begründung beigeheftet