

Bebauungsplan Nr. 20 "In der Hannemicke" - Textteil

A) Rechtsgrundlagen und Bestandteile

Dieser Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen nach § 9 Bundesbaugesetz - BBauG - in der Fassung vom 06.07.1979 (BGB1. I S. 949), nach der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung vom 15.09.1977 (BGB1. I S. 1764) und nach § 103 der Landesbauordnung - BauO NW - in der Fassung vom 15.06.1976 (GV. NW. S. 264 / SGV. NW 232) in Verbindung mit § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Verordnung vom 21.04.1970 (GV. NW S. 299).

Die Vorschriften der §§ 4, 5, 6, 8, 12, 13 und 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 sind gemäß § 1 (3) BauNVO Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, soweit sich nicht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen etwas anderes ergibt.

B) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

I. Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 (4) BauNVO

Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches für das Bauland "Gewerbegebiet" (GE), "Industriegebiet" (GI) und Fläche für Versorgungsanlagen fest.

Das in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Die Zonierung sieht folgendes vor:

GE, Zone 1:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 bis 199 und 201 bis 207 der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) des Landes NW vom 25.07.1974 (MB1. NW S. 992), geändert am 02.11.1977 (MB1. NW S. 1688), und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffer 200 sowie der Ziffern 208 bis 211 v.g. Liste.

GE, Zone 2:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 - 123, 125 - 175 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS vom 25.07.1974 bzw. 02.11.1977, und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffern 176 bis 193 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS.

GI, Zone 1:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 - 123 und 125 bis 162 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS vom 25.07.1974 bzw. 02.11.1977, und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffer 124 sowie der Ziffern 163 bis 175 v.g. Liste.

GI, Zone 2:

- a) Nicht zugelassen sind Anlagen der Ziffern 1 bis 87 der Abstandsliste zum RdErl. des MAGS vom 25.07.1974 bzw. 02.11.1977, und ähnliche Anlagen.
- b) Ausnahmsweise sind zugelassen, Anlagen der Ziffern 88 bis 162 v.g. Liste.

In den mit einem + gekennzeichneten Zonen sind Anlagen der Ziffer 124 der Abstandsliste des MAGS nicht zugelassen.

II. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmen hiervon kann die untere Bauaufsichtsbehörde zulassen, wenn sonstige baurechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Begründete Ausnahmen sind insbesondere Anlagen, die für den öffentlichen Bedarf, die öffentlichen Verkehrsmittel und die Ver- und Entsorgung erforderlich sind. Dieses gilt eingeschränkt nur bis zu einer Höhe von maximal 60 cm über Straßenniveau im Bereich der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke).

III. Oberbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gemäß § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW (BauO NW) für Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabständen.

IV. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (Geschoßflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)) nicht eingeschränkt wird.

V. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen maximalen Traufhöhen der baulichen Anlagen werden entsprechend der Hangneigung auf der Talseite mit maximal 6,00 m, gerechnet ab zulässiger Aufschüttung, und auf der Bergseite mit 5,00 m festgesetzt. Die Höhe bezieht sich auf das jeweils festgelegte Gelände. Erdauffüllungen im Zuge der Baumaßnahmen über 1,50 m Höhe sind unzulässig.

VI. Garagen und Stellplätze (siehe ebenfalls Seite 5a)

Neben den ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen sind auf den privaten Gewerbe- und Industrieflächen für den jeweiligen Personalbestand kontinuierlich ausreichende Park- und Einstellplätze dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu halten.

VII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (siehe ebenfalls Seite 5a)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 BBauG sind zum Zwecke der Einfügung des Gewerbe- und Industriegebietes in das Landschaftsbild.

Beidseitig des südlichen Erschließungsweges ist eine alleearartige Bepflanzung und eine straßenbegleitende Begrünung vorgesehen.

VIII. Werkszufahrten (siehe ebenfalls Seite 5a)

Neue Werkszufahrten, mit Ausnahme der Zufahrt zum nord-westlichen GE-Gebiet, von der L 322 (Lieberhausener Straße) sind nicht zulässig. Die vorhandenen Werkszufahrten "Wundi" und "Häner" bleiben bestehen und sind als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weiterzuführen.

Weitere Werkszufahrten sind am neuen öffentlichen Weg (süd-westliches Plangebiet) anzubinden. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte verbindet den neuen Weg mit der L 322. Die Werkszufahrt Jensen ist an den neuen Weg entsprechend anzubinden.

Neu zu erstellende Werkszufahrten dürfen eine Breite von maximal 6,00 m erhalten. Benachbarte Werkszufahrten müssen mindestens 50,00 m voneinander entfernt sein. Bei kleineren Grundstücksbreiten sind Werkszufahrten zusammenzufassen.

IX. Regenrückhaltebecken (siehe Seite 5b)

Fortschreibung bzw. Abänderung des Textteiles nach der Offenlage:

VI. Garagen und Stellplätze

Neben den ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen ist auf den privaten Gewerbe- und Industrieflächen die Stellplatzverpflichtung nach § 64 Landesbauordnung zu regeln. Zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind die Richtlinien über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf von KFZ (Runderlaß des MdI vom 19.09.1972) sowie die Garagenverordnung vom 16.03.1973 in der neuesten Fassung zu beachten.

Die Park- und Einstellplätze sind dauerhaft nutzbar zur Verfügung zu halten.

VII. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25

- Folgender Satz wird nachgefügt: -

Eine Anpflanzung darf jedoch nur mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

VIII. Werkszufahrten

Neue Werkszufahrten, mit Ausnahme der Zufahrt zum nord-westlichen GE-Gebiet (vorh. Wirtschaftsweg), von der L 322 (Lieberhausener Straße) sind nicht zulässig. Die private Zufahrt (im Plan unter Nr. 1) entfällt.

Die vorhandenen Werkszufahrten "Wundi" und "Häner" bleiben bestehen und sind als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weiterzuführen. Weitere Werkszufahrten sind am neuen öffentlichen Weg (süd-westliches Plangebiet) anzubinden. Die Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird nicht bis an die L 322 durchgezogen, sondern endet am eingezeichneten Parkplatz. Die Werkszufahrt Jensen - westlich des neuen Weges - ist ebenfalls an diesen anzubinden.

Neu zu erstellende Werkszufahrten dürfen eine Breite von max. 6,00 m erhalten. Benachbarte Werkszufahrten müssen mind. 50,00 m voneinander entfernt sein. Bei kleineren Grundstücksbreiten sind diese zusammenzufassen.

IX Regenrückhaltebecken

- Folgender Hinweis wird aufgenommen: -

Sollte nach Erstellung einer Vorflutberechnung nachgewiesen werden, daß ein Regenrückhaltebecken notwendig ist, wird dieses entweder innerhalb des Plangebietes oder an einer möglichen außerhalb des Plangebietes liegenden Stelle vorgesehen werden. Ansonsten kann darauf verzichtet werden (siehe im Plan unter Nr. 5).

gehört zur Genehmigung
vom 23. April 1982

Az. 35.2.12-5901-505b/82

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Lieser

C) Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung

1.) Dachneigung und Dacheindeckung

Die zulässigen Dachneigungen sind im Bebauungsplan (zeichnerische Festsetzung) festgelegt.

Dachschrägen sind dunkelbraun oder schiefergrau bis schwarz einzudecken, Flachdächer sind einzukieseln oder schieferfarben einzustreuen.

Nicht zulässig ist Teerpappe bei einer Dachneigung von mehr als 15°.

2.) Fassaden

Die Fassaden sind hell zu gestalten. Die vorstehende Anforderung gilt nicht für untergeordnete Bestandteile der Fassade.

Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schieferstruktur, Naturstein- und Ziegelsteinimitation sowie Teerpappe.

Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, daß das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

3.) Nicht überbaubare Flächen

Nicht überbaubare Flächen, die nicht als Park- und Einstellflächen dienen, insbesondere Böschungen etc., sind durch Rasen, Sträucher und Bäume gärtnerisch herzurichten und zu unterhalten. Der Anteil des Rasens an den begrüneten Flächen darf 50 % nicht überschreiten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen "freizuhaltenden Sichtflächen" sind von allen sichtbehindernden Aufbauten sowie Bewuchs über 0,60 m Höhe freizuhalten.

4.) Grundstückseinfriedigungen

Die einzelnen Werks- bzw. Eigentümerbereiche sind einzufrieden. Einfriedigungen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert sind, dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und haben einen Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß ausreichende Sichtverhältnisse an Grundstückszufahrten gewährleistet sind.

Als Materialien sind zulässig:

Hecken, Holz, gestrichene Stahlkonstruktionen und kunststoffbeschichteter Maschendraht.

D) Nachrichtliche Übernahme

Bei einer späteren Bebauung ist zu beachten, daß der gemäß Rund-erlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 18.07.1975 zur Berücksichtigung der Belange des Waldes bei der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Vorhaben geforderte Abstand von 35 m zum Wald gewahrt bleibt.

Außerdem ist zu beachten, daß Betriebe, von denen eine besondere Feuergefahr ausgeht, außerhalb einer 100-Meterzone vom Wald anzusiedeln sind. Für alle anderen Betriebe ist in Waldnähe eine Schutzanlage gegen Funkenflug zu fordern.

Der im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Altenothe verrohrte Hannemicker Siefen kann aus statischen Gründen nicht überbaut werden bzw. nicht mit einer Geländeüberschüttung überdeckt werden. Erst nach Verlegung stabilerer Rohre könnte eine Anschüttung erfolgen. Dabei müßten Revisionsschächte im Abstand von max. 50 m, bis auf Geländeniveau hochgezogen, verlegt werden. Nach Aussagen des Staatlichen Amtes für Wasser- und Abfallwirtschaft Bonn, kann einer Oberbauung nur im Ausnahmefall zugestimmt werden.

Es ist vorgesehen, den Siefen wie im Bebauungsplan dargestellt, an die Straße zu verlegen. Wegen des vorhandenen Gefälles müßte das Quellgebiet des Siefen an den für das Plangebiet noch zu bauenden Regenwasserkanal angeschlossen werden. Unterhalb des Knotenpunktes bleibt der Siefen ebenfalls ein offenes Gewässer.

Bergneustadt, den 1. Juni 1980

Der Stadtdirektor

