

Textliche Festsetzungen (bisherige Festsetzungen)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

Mischgebiet – MI

Gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Gewerbegebiet – GE

Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) und (3) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (hier: klassifizierte Gesteins- und Bodenmaterial, Pflanzen) und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen

- Betriebe mit Lagerplätzen für Geräte, Schrott, Schrottfahrzeuge und sonstige Stoffe aller Art
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Für das Gewerbegebiet werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

⊗¹ Überbaubare Fläche

Auf der überbaubaren Fläche, auf dem Flurstück 22, östlich des Verwaltungsgebäudes der Firma Wiebusch, ist die Lagerung von Gesteins- und Bodenmaterial sowie das Betreiben und Abstellen von gewerblichen Maschinen ausgeschlossen (zur Klarstellung der Fläche, siehe Anlage 1).

Ausnahme: Erweiterung des Verwaltungsgebäudes oder Verwendung der Fläche für die Baumschule

⊗² Umgrenzung der Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist

Auf der Teilfläche des Flurstückes 21, die sich im Geltungsbereich des B-Planes befindet, ist ausschließlich das Lagern von Pflanzenmaterialien sowie Pflanzenanzucht zulässig.

II. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

Gemäß § 86 BauO NW i.V.m § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Höhe des zulässigerweise gelagerten Materials

Das auf der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten und mit der Zweckbestimmung Lagerfläche festgesetzt ist, zulässigerweise gelagerte Material, hat eine maximale Höhe von 3 m nicht zu überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die natürlich anstehende Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Lagergutes.

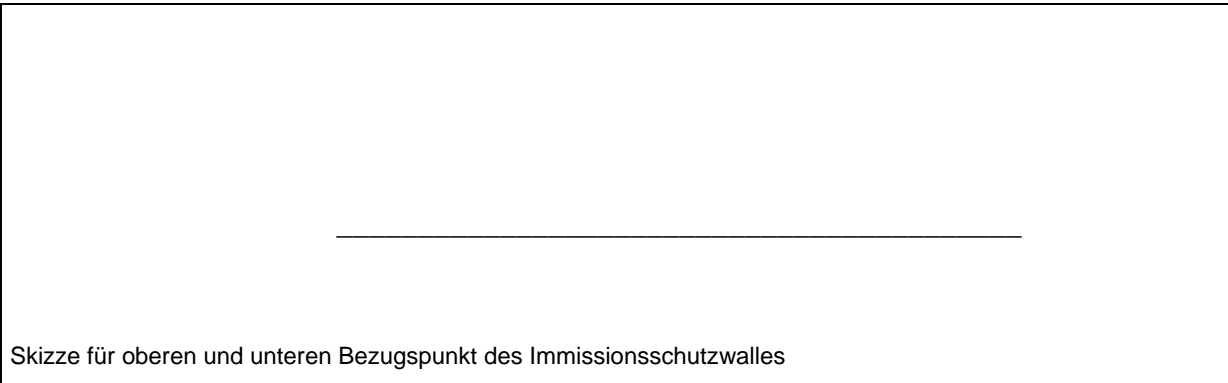
Höhe des Immissionsschutzwalles auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Der vorhandene sowie der anzulegende Immissionsschutzwall hat eine Höhe von 2 m einzuhalten.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die natürlich anstehende Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt ist der Kamm des Immissionsschutzwalles.

Die Anpflanzungen werden nicht zur Höhenbestimmung herangezogen.



Skizze für oberen und unteren Bezugspunkt des Immissionsschutzwalles

Gebäudehöhe / Firsthöhe

Die Festsetzungen in der Planzeichnung sind maßgebend.

Flurstücke 153, 248 und 22, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen

Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche sowie die Oberkante der Dachhaut (Attika). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch betriebstechnisch notwendige Einzelanlagen überschritten werden.

Hinweise: Zur regulären Auslegung war die Erforderlichkeit für Nr. 10 noch nicht gegeben.