

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Industriegebiet Gle (gemäß § 9 BauNVO)

In dem eingeschränkten Industriegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO die gemäß § 9 (3) 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Weiterhin sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Eine Ausnahme zu den Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben kann nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, brachenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Verkaufsstelle 250 m² nicht überschreitet.

1.2 Immissionsschutzfestsetzungen

Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind in dem eingeschränkten GI-Gebiet Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Ifd. Nr. 1-78) des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 Abstandsliste zum Abstandserlass NW- (MBL. NW. 1998, S. 744) nicht zulässig.

Gem. § 1 (5) BauGB wird darüber hinaus festgesetzt, dass Anlagen des Typs gem. Ifd. Nr. 58 der Abstandsliste ausnahmsweise zulässig sind, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten im Umfeld des Plangebietes vermieden werden. Das Vorliegen der Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche:

Die Grundfläche i.S. des § 19 (1) BauNVO ist je Grundstück festgesetzt und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

2.2 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl ist i. S. des § 17 BauNVO auf GRZ=0,8 festgesetzt.

2.3 Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl ist i.S. des § 20 BauNVO auf GFZ= 2,4 festgesetzt.

2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 391,00 m u.NN. Bezugspunkt Normal Null (BauNVO).

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB):

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

3. Bauliche Anlagen:

Zur Wohnbebauung hin dürfen die baulichen Produktionsanlagen keine Fenster, Tore, Be- und Entlüftungsanlagen oder ähnliches beinhalten, über die Immissionen zum Wohngebiet hin möglich sind. Lärmabschirmende Büro- und Sozialgebäude sind bezüglich ihrer baulichen Gliederung und Gestaltung der vorhandenen Umgebungsbebauung anzupassen.

4. Grünfestsetzungen:(gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

4.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Schutzfläche ist grundsätzlich lückenlos mit Bäumen und Sträuchern in einer Auswahl aus der Gehölzliste A und B zu bepflanzen. Hierbei sind die zu bepflanzenden Flächen anteilig 80% mit Sträuchern und 20% mit Bäumen zu versehen.

Gehölzliste

A: Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Eiche	Quercus petraea
Platane	Platanus spec.
Rotdorn	Crataegus monogy var. rubra
Winterlinde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Obstbäume aller Arten	

B: Sträucher

Eibe	Taxus baccata
Flieder	Syringa vulgaris
Wacholder	Juniperus communis
Schmetterlingsstr.	Buddleja spec.
Ilex/Stechhülse	Ilex aquifolium
Berberitze	Berberis spec.
Weißdorn	Crataegus monogyna u.C. laevigata
Forsythie	Forsythia spec.
Pfaffenhütchen	Euonimus europaeus
Rosen	Rosa spec.(alle Sorten)
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Mahonie	Mahonia spec.

Winterjasmin	Jasminum nudiflorum
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Goldregen	Laburnum anagyroides
Rhododendron	Rhododendron spec.
Buchsbaum	Buxus sempervirens

Die gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzte Fläche darf zur Schaffung einer Zu-/ Ausfahrt für den rückwärtigen Teil des Flurstücks Nr. 3390 an einer zusätzlichen Stelle auf einer Breite von max. 10 Metern unterbrochen werden.

Wird eine solche Unterbrechung der gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB festgesetzten Flächen im o.g. Bereich geschaffen, so ist als Ausgleich hierfür eine flächengleiche Anpflanzung gemäß der im Bebauungsplan vorgegebenen Pflanzlisten, wenn möglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48, vorzunehmen. Sofern durch Platzmangel ein planexterner Ausgleich erforderlich wird, ist dieser ebenfalls als flächengleiche Anpflanzung in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde durchzuführen.

4.2 Festsetzungen für Stützmauern:

Stützmauern sind zu begrünen. Dabei ist je 5,00 m angefangene Wandlänge mindestens ein Pflanzbeet in einer Größenordnung von mind. 80 x 80 cm mit Kletter- und Rankgewächsen wie z.B. Blauregen, Efeu, Geißblatt, Pfeifenwinde, Schlingenkletter, wilder Weinfachgerech zu bepflanzen. Je nach Pflanzauswahl sind die erforderlichen Kletter/Rankhilfen vorzusehen.

5. Nebenanlagen:

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

6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Rettungsdienste festgesetzt.

7. Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen gem. § 9 (1) Nr.17 BauGB

Das Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet liegt teilweise im Bereich einer ehemaligen Erd- und Bauschuttdeponie. Der Bereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es muss mit Setzungen und u.U. auch mit dem Auftreten von Deponiegas gerechnet werden.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Fassaden:

Bei Neubauten gelten folgende Regelungen bezüglich der Fassadengestaltung:

Spiegelnde Materialien sind nicht zulässig

Die Farbtöne für die Fassaden sind im Rahmen der folgenden aufgelisteten RAL- Farbtöne mit den entsprechenden Hilfsbezeichnungen zu wählen.

Farbtonliste:

RAL Nr.	Hilfsbezeichnung	RAL Nr.	Hilfsbezeichnung
RAL 1001	Beige	RAL 7032	Steingrau
RAL 1013	Perlweiß	RAL 7035	Lichtgrau
RAL 1014	Elfenbein	RAL 7038	Achatgrau
RAL 1015	Hellelfenbein	RAL 7044	Seidengrau
RAL 1024	Ockergelb	RAL 8003	Lehmbraun
RAL 6029	Minzgrün	RAL 8007	Rehbraun
RAL 7003	Moosgrün	RAL 8008	Olivbraun
RAL 7006	Beigegrau	RAL 9001	Cremeweiß
RAL 7008	Khakigräu	RAL 9002	Grauweiß
RAL 7023	Betongrau	RAL 9010	Reinweiß
RAL 7030	Steingrau	RAL 9018	Papyrusweiß

Naturschiefer ist als Fassadenmaterial unabhängig von obiger Farbliste grundsätzlich zulässig.

9.1 Dacheindeckung:

Für geneigte Dächer sind nur dunkelgraue bis schwarze Eindeckmaterialien zulässig.
Flachdächer sind einzukiesen.

9.2 Dachüberstände:

Traufüberstände sind bis max. 0,40 m, Ortgangüberstände bis max. 0,20 m zulässig.

9.3 Grundstückseinfriedungen:

Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen orientiert, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sind sie nur bis maximal 1,20 m zulässig. Sie müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten.

Für die Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:
Bruchsteinmauerwerk, Stahl, Holz, Maschendraht (Kunststoff beschichtet)

9.4 Eingrünung:

Zur Abschirmung der verschiedenartigen Betriebseinheiten untereinander ist im Hinblick auf eine sinnvolle Anpassung an die Landschaft eine Eingrünung bzw. Bepflanzung entsprechend dem im Zuge des Bauantrages zu erstellenden Bepflanzungsplan vorzunehmen. Für die Eingrünung ist die Anpflanzung heimischer, in Aufbau und Wuchsleistung aufeinander abgestimmte Laubhölzer/Nadelhölzer vorzusehen. Zwischen Betriebseinheiten ist ein Pflanzstreifen von mind. 5,0 m einzuhalten.

10. Nachrichtliche Übernahmen:

Bauliche oder sonstige Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, dürfen in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden.