

Hinweis
Das Planzeileit liegt in der Erdbebenzone 3 nach DN 4149.
Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Bauforma zu verpflichten, aufreihende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse
Nicht zulässige Nutzungen im Industriegebiet
Die folgenden im GI nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auf der Grundlage des Abstandsrisikos vom
02.04.1998 (MBl. NW. S. 744, SMBl. NW. 283) in den folgenden Festsetzungen enthalten:

Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bekanntmachungsverordnung NW - BekanntmVO NW vom 07.04.1991 (GV NW S. 224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1989 (BGBl. I S. 2242)
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 14.10.1998 (GV NW S. 687)

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese nebensiehende Planzeichnung
- diese lexikalischen Festsetzungen
- die Begründung und Umweltbericht

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A

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

Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in 3 Zonen gegliedert:

- Gewerbegebiet 1 (GE 1)
- Gewerbegebiet 2 (GE 2)
- Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Nicht zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3
Die folgenden im GE nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe
- Vergnügungsgaststätten

Die in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 zulässigen Betriebsarten sind auf der Grundlage des Abstandsrisikos vom 02.04.1998 (MBl. NW. S. 744, SMBl. NW. 283) in den folgenden Festsetzungen enthalten:

Nicht zulässige Betriebsarten in den Gewerbegebieten
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur MBl. NW. S. 744, SMBl. NW. 283) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Im GEBERBEREGEBIET 1 (GE 1)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - **VI**, Gemäß § 31 BauGB können im GE 1 auch Betriebe der Abstandsklasse **VI** zugelassen werden, wenn der schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zentren- und natversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

Im GEBERBEREGEBIET 2 (GE 2)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - **VI**, Gemäß § 31 BauGB können im GE 2 auch Betriebe der Abstandsklasse **VI** zugelassen werden, wenn der Nachweise erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsrisikoprüfungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zentren- und natversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

*** Eingriffe in den Boden sind erst zulässig, wenn deren Vereinbarkeit mit denkmalrechtlichen Vorgaben geprüft wurden, (gem. § 9 Abs. 2, BauGB)**

Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)
Das Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Industriegebiet (GI)

Nicht zulässige Nutzungen im Industriegebiet GI
Die folgenden im GI nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe
Die im Industriegebiet GI zulässigen Betriebsarten sind auf der Grundlage des Abstandsrisikos vom 02.04.1998 (MBl. NW. S. 744, SMBl. NW. 283) in den folgenden Festsetzungen enthalten:

Nicht zulässige Betriebsarten im Industriegebiet
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Industriegebiet nach § 9 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung zum Abstandsrisiko des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (MBl. NW. S. 744, SMBl. NW. 283) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklasse I - **IV**, Gemäß § 31 BauGB können im GI auch Betriebe der Abstandsklasse **IV** zugelassen werden, wenn der Nachweise erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsrisikoprüfungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zentren- und natversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

LEGENDE

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

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

- 0,8 Grundflächenzahl
- (2,4) Geschosflächenzahl

>165,0 m ü NN< max. zulässige Gebäudeoberkante (m ü NN)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des BauGB)

- Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Höhenbeschränkung für den Aufwuchs auf 0,6 m im Bereich des Stichtreiecks
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Eingriffe in den Boden sind erst zulässig, wenn deren Vereinbarkeit mit denkmalrechtlichen Vorgaben geprüft wurden.

Bestandsangaben und Kartensignaturen

- Funktionsgrenze
- Funktionsnummer
- Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- vorhandene Geländehöhe über NN