

Hinweis

Das Plangebiet liegt im Bereich Erdbebenzone 3 nach DIN 4119.

Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen hitzige Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

Bei dem Erreichen baulicher Anlagen ist die auszuführende Bauforma zu veranlassen, aufwändige architektonische Befestigungs- oder Zugschlüsse herzustellen und planmäßig Lebens- und erfahrungsbasierter Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Aussendienst Mitteilungen, Zeitschriftseite 4/5: 52.385 Mitteilungen, Tel.: 02425 9039-0, Fax: 02425 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zofortfristig unverändert zu erhalten. Die Meinung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 1.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzonenverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.539)
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07. 1994 (BGV NW 2823) in der zur Zeit gültigen Fassung
- § 10 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 07.04.1981 (GV NW S. 224)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung-BauNV() in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der Z.Z. geltenden Fassung
- § 66 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauDNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), Berichtig. 14.10.1998 (GV NW S. 687)

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- diese nebenstehende Planzeichnung
- diese lexikalischen Festsetzungen
- die Begründung und Umweltdatent

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A

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

Gewerbegebiet GE (§ 9 BauNV)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht einheitlich hitzigen Gewerbetrieben. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNV() 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 BauNV() beantragte zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNV() nicht zulässig:

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

Nicht zulässige Betriebsarten in den Gewerbegebieten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNV() sind in den drei Zonen des Gewerbegebietes nach § 8 BauNV() folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandsrand des Mindestersatzes für Umwelt, Raumordnung und Landschaft des Landes NW vom 02.04. 1998 (MBl. NW, S. 744; SMBl. NW, 283) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Im GEMEBERGEBIET 1 (GE 1)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII, Gemäß § 31 BauGB können im GE 1 auch Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn der schutzdringenden Gebieten vermieken werden. Einzelhandel mit zeiten- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß

Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

Im GEMEBERGEBIET 2 (GE 2)

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

Im GEMEBERGEBIET 3 (GE 3)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - V, Gemäß § 31 BauGB können im GE 2 auch Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsanforderungen (z. B. Verzicht auf Nachbentöne) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzdringenden Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zeiten- und nahversorgungsrelevantem 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 BauNV))

Das Industriegebiet dient der Unterbringung von Gewerbetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Bezirken unzulässig sind.

Industriegebiet (GI)

Nicht zulässige Nutzungen im Industriegebiet GI

Die folgenden im GI nach § 9 Abs. 3 BauNV() ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 5 BauNV() nicht zulässig:

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

Nicht zulässige Betriebsarten im Industriegebiet GI

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNV() sind im Industriegebiet nach § 9 BauNV() folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandsrand des Mindestersatzes für Umwelt, Raumordnung und Landschaft 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 in GI auch Betriebe der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsanforderungen (z. B. Verzicht auf Nachbentöne) die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzdringenden Gebieten vermieden werden. Einzelhandel mit zeiten- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

LEGENDE

Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNV)
	Industriegebiet (§ 9 BauNV)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)
0,8	Grundflächenzahl
	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
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünfläche (ökofunkt)
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 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
	Material eines Baugebietes (z. B. § 7 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNV)
*	Eingriffe in den Boden sind erst zulässig, wenn deren Vereinbarkeit mit denkmalrechtlichen Vorgaben geprüft wurden.
Bestandsangaben und Kartensignaturen	
	Furststückgrenze
23	Furststücknummer
	Hauptgebäude mit Hausnummer
	Nebengebäude
	vorhandene Geländehöhe über NN