

Planungsrechtliche Festsetzungen BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23. Januar 1990

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorbemerkung:

In den einzelnen Teilgebieten (TG) der Gewerbe (GE)- und Industrie(GI)flächen erfolgt eine Gliederung nach Emissionsgraden.

Als Grundlage dient die im Anhang befindliche Abstandsliste des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen v. 21.03.1990 - SMBL NW 283 - sie ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1 GE-E-Gebiet (einschränkendes Gewerbegebiet)
zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO:

1.1.1 Nichterheblich belästigende Gewerbebetriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad entsprechend der Abstandsklassen und lfd. Nr. der Abstandsliste des Runderlasses;

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe mit der Ausnahme von:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben

Im Einzelnen sind zulässig:

1.1.1.1 Im TG 9: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen VI und VII lfd. Nr. 157 bis 193 mit Ausnahme von
Nr. 157 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Hühnern oder zum Halten von Schweinen
Nr. 187 Komposttierungsanlagen
Nr. 193 Lagerplätze von gewerblichen Betrieben des Hoch- und Tiefbaus

1.1.1.2 Im TG 1, 2, 3, 4 und 10: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen IV bis VII lfd. Nr. 76 bis 193 mit Ausnahme von:
Nr. 157, 187, 193,
Nr. 146 Schrottplätze
Nr. 128 Kompostwerke

Nr. 116 größere Anlagen wie 157
Nr. 80 Deponien von Haus- und Sondermüll

1.1.1.3 Vergnügungsstätten sind unzulässig

zulässig sind:

1.1.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.3 Tankstellen

1.1.4 Anlagen für sportliche Zwecke

Es können jedoch:

1.1.5 Gem. § Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO 1991
AUSNAHMSWEISE ZUGELASSEN WERDEN:

1.1.5.1 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

- im Einzelnen:

bis zu einer Größe von 60 qm als Shop in Verbindung
mit einem Großhandelsbetrieb oder Großtankstelle.
Insgesamt in den GE-Gebieten bis zu einer Größe von
120 qm.

1.1.5.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie
für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-
gebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und
Baumasse untergeordnet sind.

Beispiel für Unzulässigkeit:

Betrieb besteht aus Parkplatz,

Lager nur aus Garage

aber:

Wohnung oder Wohnungen in Gestalt eines Eigenheimes mit
Garten

1.2 GI-E-Gebiet (eingeschränktes Industriegebiet)

gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und
9 BauNVO

sind zulässig:

1.2.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und
öffentliche Betriebe

mit der Ausnahme von:

1.2.1.1 Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben

Im Einzelnen sind zulässig:

- 1.2.1.1 Im TG 5,
6,11
und 12: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen V bis VII
lfd. Nr. 81 - 196
mit Ausnahme von:
Nr. 193, 187, 157, 146, 128, 116
- 1.2.3 Im TG 7
und 8: Gewerbebetriebe der Abstandsklassen IV bis VII
lfd. Nr. 45 - 196
mit Ausnahme von:
Nr. 193, 187, 157, 146, 128, 116
Nr. 80 Deponien Haus- und Sondermüll
Nr. 68 große Anlagen zum Halten oder zur Auf-
zucht von Hühnern und Schweinen
(s.a. Text Runderlaß)
- 1.2.4 Tankstellen

Es können jedoch:

Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO 1991
AUSNAHMSWEISE zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie
für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-
betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und
Baumasse untergeordnet sind.

Beispiel für Unzulässigkeit:
Betrieb besteht aus Parkplatz,
Lager nur aus Garage

aber:

Wohnung oder Wohnungen in Gestalt eines Eigenheimes mit
Garten

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe

- im Einzelnen:

bis zu einer Größe von 60 qm als Shop in Verbindung
mit einem Großhandelsbetrieb oder Großtankstelle.
Insgesamt in den GE-Gebieten bis zu einer Größe von
120 qm.

§ 2

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-
anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 nicht zugelassen.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Baugebietes
mit Elektrizität, Gas, Wärme, sowie zur Ableitung von Ab-
wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen
werden.

In den zeichnerischen besonders gekennzeichneten Flächen
für Einstellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind
Hochbauten unzulässig.

§ 3

Garagen, offene und überdeckte Einstellplätze

Einstellplätze und private Verkehrsflächen müssen eine
wasserdurchlässige Oberfläche aufweisen.

§ 4

Eingrünung

Schutzflächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25 a +
b. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
Darüber hinaus ist auf den im Plan dargestellten Pflanzen-
streifen eine hochstämmige dichte Baumbepflanzung anzule-
gen. Der Aufbau soll zu 80 % aus heimischen Laubhölzern
bestehen. Die Aufforstung als Heister und Forstgehölze
von mind. 60 - 200 cm.
Die Hochstämme sind mit Stammbüschen und Sträuchern zu
unterpflanzen.

Vorgesehene Arten:

- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Alnus glutinosa* (Erle)
- *Sorbus-Certen* (Ebereschen)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Corylus arellana* (Haselnuß)
- *Rosa-rubiginosa* (Wildrosen)
- *Rosa-rubiflora* eingesprengt
- *Pinus nigra* (österreichische Schwarzkiefer)
- *Picea amonica* (serbische Fichte)
- Kirschen

Der Aufbau dieser Pflanzungen soll Lärm, Staub, Rauch des Gewerbegebietes zurückhalten und durch ihren Assimilationsprozess helfen, den Sauerstoffbedarf zu regenerieren.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß: § 83 Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990
(GBI.I Nr. 50 S 929) zum

Bebauungsplan K1 "Unter'm Fichtenwege I" im Ortsteil Kerspleben

§ 1

Werbeanlagen

Allgemein:

Die einheitliche Gestaltung oder architektonische Gliederung baulicher Anlagen darf durch Werbeanlagen nicht gestört werden.

- 1.1 Bis auf ein Sammelhinweisschild für das gesamte Gewerbegebiet, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2 - nachfolgende Werbeanlagen sind unzulässig:
 - 1.2.1 - Plakatanschlagtafeln, freistehende Bilder für Werbezwecke; Säulen sind jedoch zulässig.
 - 1.2.2 - Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird.
 - 1.2.3 - an Schornsteinen.
- 1.3 - zur Vermeidung störender Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild müssen bauliche Anlagen farblich zurückhaltend gestaltet werden!
unzulässig sind:
 - Leuchtfarben
 - rote, blaue, violette Farbtöne sind an baulichen Anlagen nur für untergeordnete Flächen (beispielsweise in Form von Farbbändern an Dächern, Vor- und Kragdächern) zulässig.
- 1.4 Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Je Betrieb oder Geschäft sind zusätzlich zur Firmenbezeichnung nur ein Lichttransparent je Straßenfront an Wandflächen oder als Ausleger im Rahmen von Ziff. 1.6 zulässig.
- 1.5 Die Einbeziehung der Außenwände durch farblich abgesetzte Schriftzüge ist unzulässig.

1.6 Zulässige Größe von Werbeanlagen:

in der Länge: max. 0,3 qm pro lfd. m
Fassadenlänge bei durchlaufenden Bändern max. 0,4 qm bei
Einzelbuchstaben

in der Höhe: max. 0,8 m an den Wänden
max. 1,2 m auf Flachdächern

§ 2

Einfriedungen, Gestaltung von privaten Einstell-
und öffentlichen Parkplätzen

2.1 Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen
Verkehrsflächen

2.1.1 Bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m - von der
Straßenbegrenzungslinie gemessen - sind, wenn nicht im
Plan Einstellplätze ausgewiesen sind, nur Hecken und
Zäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2.1.2 Im Bereich von Wendeanlagen sind bis zu einer Entfernung
von 1,5 m ab Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen
und festen Einbauten zulässig.

2.1.3 Die im Bereich der freien Strecke an die LIO 55 angrenzen-
den Grundstücke sind zur LIO 55 lückenlos einzufriedigen,
Mauern sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen der sonstigen Flächen

2.2.1 Alle übrigen Grundstücksteile dürfen nur durch Zäune oder
Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m eingefriedigt werden.

2.2.2 Ausnahmsweise
können unter Berücksichtigung von § 2, nur zwischen Grund-
stücken in GI- und GE-Gebieten, Mauern bis zu einer Höhe
vom 2,50 m gestattet werden.

§ 3

Anschluß der Grundstücke und Hochbauten an die Verkehrsflächen

- 3.1 Grundstückszu- und Ausfahrten zur LIO 55 sind unzulässig.
- 3.2 Ergeben sich zwischen Grundstück und Verkehrsfläche Höhenunterschiede, so sind diese auf dem Grundstück durch langgezogene Böschungen auszugleichen.
- 3.3 Im Bereich von Sichtdreiecken sind jegliche Sichtbehinderungen (Bebauungen, Bepflanzungen, Einfriedigungen u.ä.) ab 0,60 m über der entsprechenden Verkehrsfläche unzulässig.
- 3.4 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen (Mitte Garagentor) muß ein Stauraum vorgesehen werden. Dieser ist so zu bemessen, daß ein vor der Garage abgestelltes Fahrzeug nicht in die Verkehrsfläche ragen kann. Die Mindeststauraumlänge beträgt 5,00 m.

§ 4

Begrünung

- 4.1 Die unbefstigten, nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gleiche gilt vor allem für die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Baugrenze.
- 4.2 Auf den im Plan dargestellten Planzstreifen ist eine hochstämmige Baumbepflanzung anzulegen.

