PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1 — Gewerbebiet mit Nutzungsbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 3)

GI 1 — Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen (s. textliche Festsetzung Nr. 1 und 2)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 — Grundflächenzahl

1,5 — Geschoßflächenzahl

H max 15m — Maximale Gebäudehöhe
Bezugspunkt: Geländeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge

Baugrenze

weiße Fläche: überbaubare Grundstücksfläche
schraffierte Fläche: nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

6. Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

A — A Lage der Straßenquerschnitte

48 / 47 Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122).
2. Die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1122).
3. Die BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1990 (GBl. Nr. SO. S. 929).
4. Die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **(Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet GI 1 sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV der als Anlage beigefügten Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können im Industriegebiet GI 1 Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die den in der Abstandsliste vorgeschriebenen Abstand zu den zulässigen Wohnbebauungen nicht erhalten, wenn durch Gutachten die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Immissionen nachgewiesen ist.

2. **(Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Im Industriegebiet GI 1 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig.

3. **(Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen)**
Genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß § 4 VO zur Durchführung des BImSchG sind im Gewerbegebiet GE1 nicht zulässig.

4. **(Vergnügungsstätten)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten unzulässig.

5. **(Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen)**
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. **(Zulässige Grundfläche)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 40% überschritten werden. Darüber hinausgehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind möglich, soweit gleichgroße Dachflächen von Gebäuden auf dem Baugrundstück begrünt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf jedoch in keinem Fall überschritten werden.

7. **(Abweichende Bauweise)**
Innerhalb der Baugrenze, in denen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig.

8. **(Anpflanzungen auf Verkehrsflächen)**
Auf den Verkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze längs der Straßen großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen Weiterhin ist eine Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

9. **(Gestaltung öffentlicher Grünflächen)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Pflanzmaßnahmen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.
Alle Fuß- und Radwege sind in wasergebundener Form auszuführen, in feuchten Lagen entsprechend befestigt (z.B. Pflaster).

10. **(Gestaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung).**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung des Gebietes vorzunehmen.
Die Wasserläufe, Gräben, Feuchtbereiche, Absetz- und Regenrückhaltebecken sind naturnah auszubauen und entsprechend mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

11. **(Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

12. **(Grundstückseinfahrten)**
Zur Anlage von Grundstückseinfahrten, die für die Erschließung von Baugrundstücken notwendig sind, ist die Unterbrechung von Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 in einer maximalen Breite von 10 m zulässig.

13. **(Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)**
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 150 qm ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Mindestens 30% der sonstigen Freiflächen Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Artenauswahl ist im wesentlichen an den Vorgaben (Bäume und Sträucher) für die öffentlichen Grünflächen zu orientieren, s. bzw. Festsetzung Nr. 9.

14. **(Begrünung von Parkplätzen)**
Bei Parkplätzen auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum pro drei Stellplätze zu pflanzen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern einzugrünen.
Außerdem sind die Parkplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

15. **(Begrünung der Grundstücksgrenzen)**
Der Einfriedung der Grundstücke durch Zäune der Firma von Heriksenplanzen, Typ Bielefeld in Farbe RAL 6005 grün ist eine Hecke mit Heckenzaun erlaubt. Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, wobei eine Ausbrmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen soll. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

16. **(Begrünung von Fassaden)**
Wandflächen mit einer Länge von mehr als 5 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

17. **(Ausschluss bestimmter Brennstoffe)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden.

ABSTANDSLISTE

Abstandsklasse	Abstand in m Betriebsart
I	1000

Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Braun- und Steinkohlen (ausgenommen Anlagen, soweit die Flüssigkeitsgrenzbedingung 900 MW eingehalten)
Anlagen zur Trockenkohlestaub (z.B. und Schwelerzeugung)
Anlagen zur Gewinnung von Rohteeren
Anlagen zur Mineralölraffinerie Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung (ausgenommen Schmierstoffraffinerie)
Anlagen zur Mineralölgas Herstellung (Stromerzeugung)
Anlagen zur Destillation, Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Steinkohlenteer und Kohlenteerpech, soweit die Feuerungsanlagen nicht ausschließlich Gas verbrennen oder bei der Gewinnung von Pecnöhl
II 1000
Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
Anlagen zur Holzes, Schmelzen und Sieben von Erzen
Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenmetallerzen (Blei-, Zink- und Quecksilbererzen)
Anlagen zur Mineralölgas Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung (ausgenommen Stromerzeugung)
Anlagen zur Mineralölraffinerie Herstellung von Mineralölen oder Mineralölen auf mineralischer Basis (ausgenommen Schmierstoffraffinerie)
Anlagen zur Mineralölraffinerie Herstellung von Schwefel oder Schwefelverbindungen
Anlagen zur Herstellung von Holzkohlenpulver, Holzspeiseöl oder Holzkohlenruß
Anlagen zur Herstellung (ausgenommen) sowie Anlagen, in denen Kohlenpulver oder Kunstkohle bei Verwendung von Teer oder Teerpech (ausgenommen gesammelt oder gelagert werden)
Kraftwerksnebenanlagen
Produkte für oder mit Leitschwaden, Holzkistenfarbreiten oder Grabstahlwaaren
III 700
Kraftwerke mit Heizölfeuerung mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Heiten, Rückgase oder gasförmigen Energieträgern, soweit die Feuerungsanlagen
a) bei Kraftwerken mehr als 350 MW Kw nur, 500 MW beträgt
b) bei Heizölkraftwerken 500 MW überstiegen
Anlagen zur Gewältiken oder Verdenerverwaltung von Teer oder Teerdestillationen oder von Teer- oder Gewiesser-
Anlagen zur Herstellung von Baust, Dolomit, Dach, Kalkstein, Kalkmergel, Kalkmergelstein, Kalkmergelstein, Kalkstein, Gipsen, Ziegen, Kalkgitter, Filter
Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen
Anlagen zur Mineralölgas Herstellung und Kunstharzen
Anlagen zur Herstellung von synthetischen Kautschuk
Anlagen zur Herstellung von Schwerzellstoff, wie Sulfatzellstoff, Sulfitzellstoff
Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff-Faserkoxdhalbzeug, calcinierte Erzeugnisse durch Brennen, z.B. für Elektroden, Elektrodenkohlen, Kohlenstäben
Anlagen zur Aufbereitung von organischen Lösungsmitteln durch Destillationsmit einer Leistung von 1 Liter mehr je Stunde
Anlagen zum Lackieren von Gegenständen aller Art, ausgenommen Metallteile, soweit die ungefährlichen Trockenmittel-Lackierungen mit einem Verbrauch an Lacken und Lösemitteln von weniger 250 kg pro Monat je Stunde verwendet werden
Anlagen zur Herstellung von Bauteilen aus Metallen, ausgenommen Anlagen zum Schweißen oder Anlagen zum Schweißen, Anlagen zum Lackieren, Anlagen zum Verzinken, Anlagen zum Verzinken, Anlagen zum Verzinken