

Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

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

- Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
- Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

(Beispiel:)

Art der baulichen Nutzung	GE(N)	a	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	1,0		
Zahl der Vollgeschosse (VG)	III-V	GH 18,00	Gebäudehöhe (GH)

(Es gilt der Eintrag im Nutzungsplan)

- z.B. 1,0 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
- z.B. III-V mindestens drei Vollgeschosse, höchstens fünf Vollgeschosse zulässig
- z.B. II maximal zwei Vollgeschosse zulässig
- z.B. GH 9,50 maximale Gebäudehöhe (9,50 m) in Metern

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) 2 BauGB

- g geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
 - RRB Privates Regenrückhaltebecken

Bestandsangaben / Sonstige Darstellungen

- Katastergrenzen
- 458 Flurstücksnummern
- vorhandene Gebäude
- Durchgang, Durchfahrt, Überbauung
- z.B. R 11 Radius Kreisverkehr
- Bemessung in Metern

Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes sind Betriebe und Anlagen unzulässig, wenn sie den Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 zuzuordnen sind. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise gemäß § 31 BauGB zulässig, sofern der Immissionschutz sichergestellt werden kann. Ein entsprechender Nachweis ist im Bau- / Anlagengenehmigungsverfahren zu erbringen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

Zulässig sind als Ausnahme:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen (außer Betriebstankstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO

auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- der im Gebiet vorhandene Maschinenbaubetrieb der Fa. Haver & Boecker Drahtweberei und Maschinenfabrik einschließlich angemessener Erweiterungen gemäß § 1 (10) BauNVO
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO

Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und dem Betriebsgebäude gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Tankstellen (außer Betriebstankstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt als Obergrenze für die zulässige Grundflächenzahl die Bestimmung des § 17 BauNVO (siehe hierzu Anmerkung). Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Baugebiet	Grundflächenzahl GRZ
Kerngebiet MK	0,6 oder 0,8
Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung GE (N)	1,0
Gewerbegebiet GE	1,0

Anmerkung:

In den festgesetzten Baugebieten überschreitet die festgesetzte Grundflächenzahl teilweise die Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Bedingungen für die Überschreitung gemäß § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO werden erfüllt (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

Unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche. Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlagen maßgebend, bei gestaffelten baulichen Anlagen gilt dies für die jeweiligen Abschnitte.

Oberer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Dachflächen (Außenfläche der Dachhaut) bzw. höchster Punkt der aufgehenden Dachflächen bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern.
- Oberster Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses u. ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass Baukörper mit einer Länge von über 50 m innerhalb der festgesetzten Fläche abweichend von der offenen Bauweise zulässig sind.

Anmerkung:

Fällt die Baugrenze mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen, so ist nur die Baugrenze eingetragen.

Textliche Festsetzungen

Abgrenzung gemäß § 9 (7) BauGB

Durch diesen Bebauungsplan werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 "Obere Brede" in dem betreffenden Teilbereich der Überlagerung in Zeichnung, Schrift und Text unwirksam.

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 13 BauNVO

Kerngebiet -MK- gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 7 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gemäß § 7 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 7 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonensowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 (2) Ziffer 6 BauNVO

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen gemäß § 7 (3) Ziffer 2 BauNVO, wenn den Anforderungen des BauGB nach gesunden Wohnverhältnissen gemäß § 1 (5) BauGB durch einen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden schalltechnischen Nachweis nach VDI 2719 entsprochen wird

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO
- sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- die Nutzung "Spielhalle" und "Discothek" als Vergnügungsstätten gemäß § 7 (2) Ziffer 2 BauNVO

auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Ziffer 5 BauNVO fallen gemäß § 7 (3) Ziffer 1 BauNVO