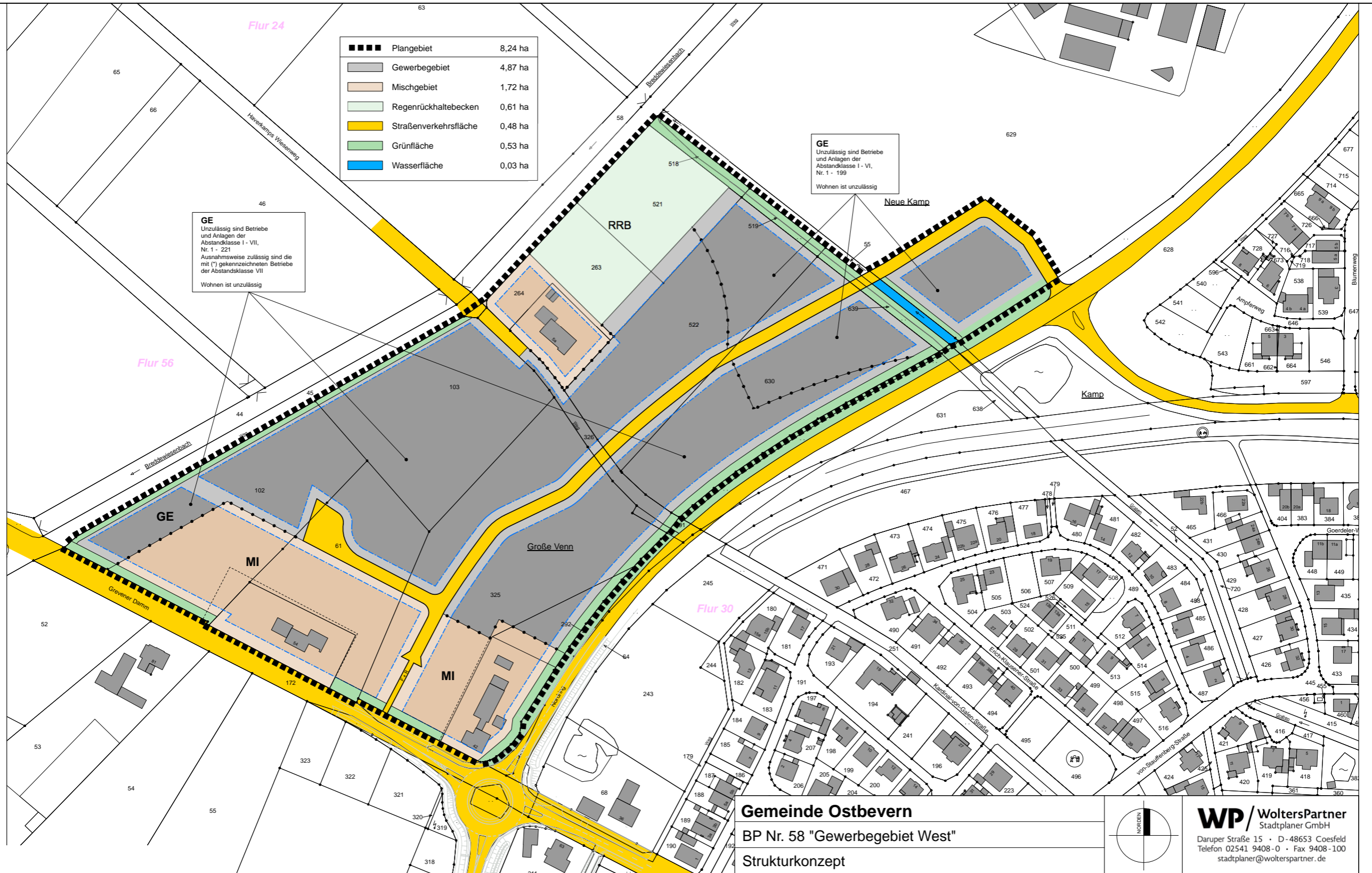
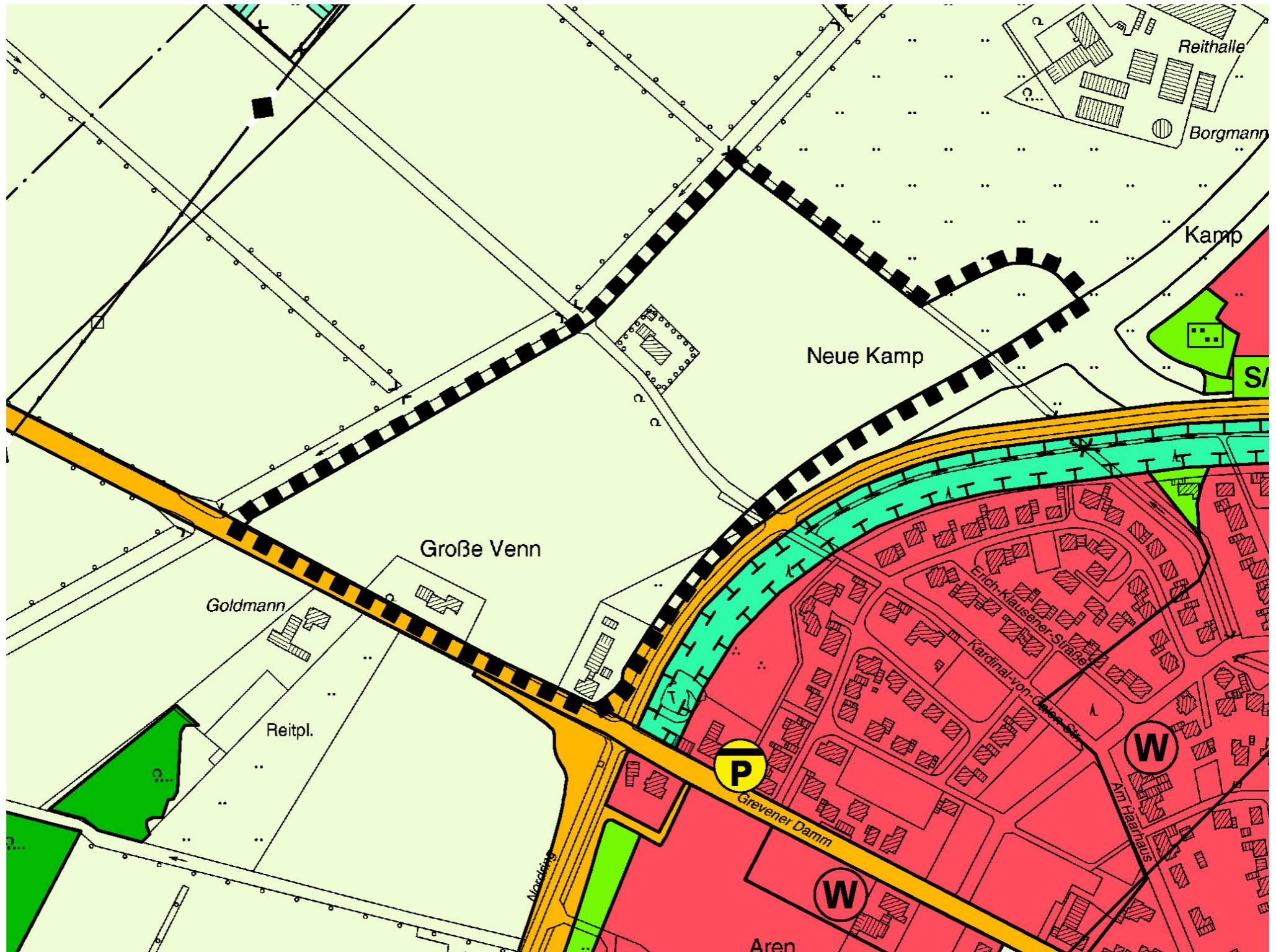


# Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet West“

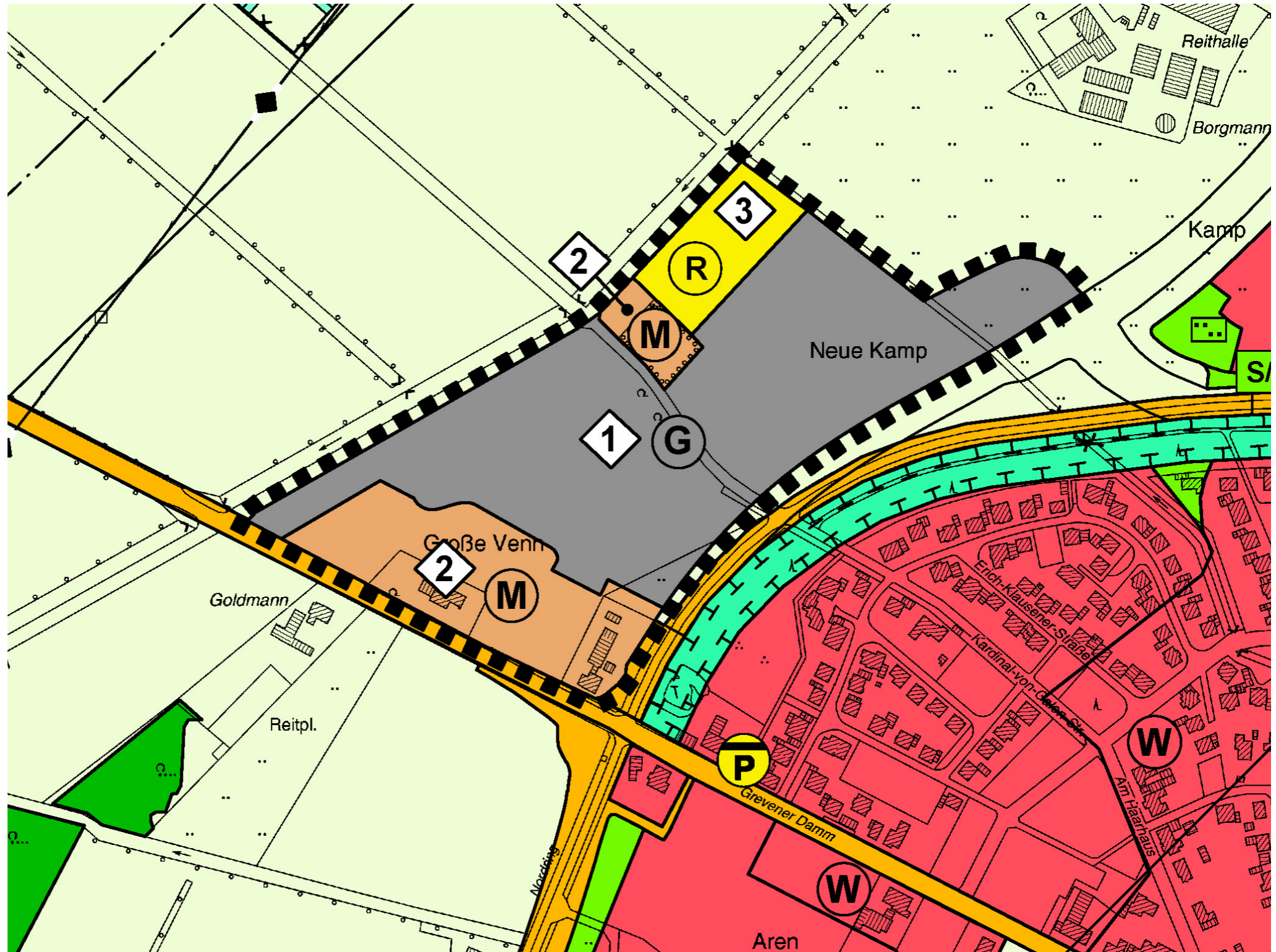


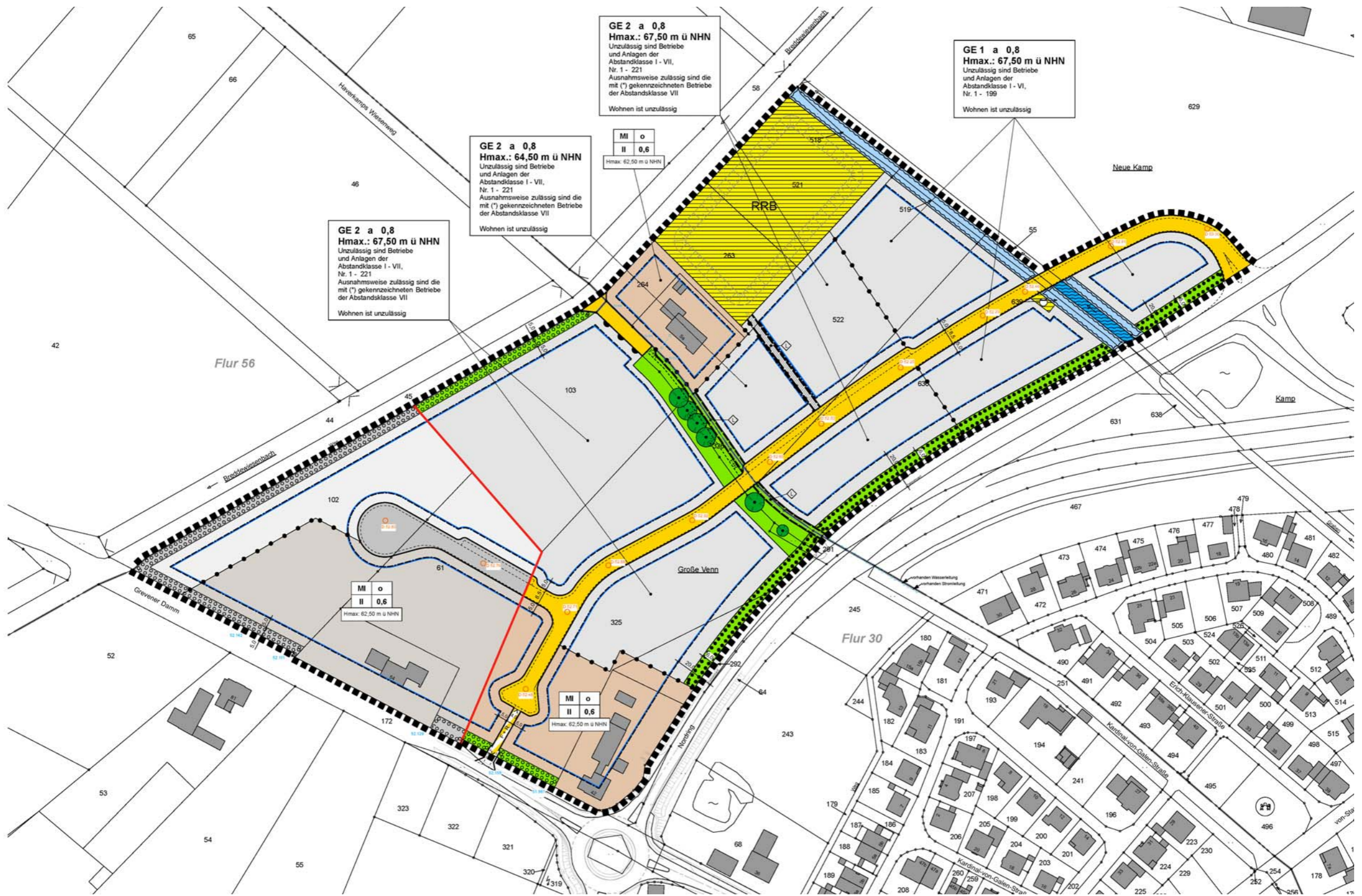


Stand:  
Rechtskraft



Stand:  
51. Änderung





# TEXT

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

1.1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können: Verkaufsflächen von Handwerksbetrieben bzw. zulässigen das Wohnen nicht wesentlich störenden produzierenden Gewerbebetrieben, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich zugeordnet und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.

1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

1.1.4 Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.2.1 Die Gewerbegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

#### 1.2.2 GE 1:

In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199) oder in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Anlagen und Betriebe zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die vom Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

#### 1.2.3 GE 2:

In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I - VII (Ifd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 - 221) oder in ihrem Emissionsverhalten vergleichbare Anlagen und Betriebe zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die vom Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

- 1.2.4 Die im Gewerbegebiet gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2.5 Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, sind unzulässig.
- 1.2.6 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.
- 1.2.7 Ausnahmsweise zugelassen werden können: Verkaufsflächen von produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich zugeordnet und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.
- 1.2.8 Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sind unzulässig.



## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, sonstige technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Die erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW sind einzuhalten.

## 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 5. AUSSCHLUSS VON GARAGEN, STELLPLÄTZEN UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (auch genehmigungsfreie) sind innerhalb der 20 m breiten Fläche zwischen dem „Nordring“ und den festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig.

**6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

**7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist im Gewerbegebiet je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualität:

Bäume I. und II. Ordnung – HAST, StU 16/18

Ahornblättrige Platane	Platanus acerifolia
Feldahorn	Acer campstre
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata

7.2 Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1x1 m mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

### 1. EINFRIEDUNGEN

Zur Einfriedung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind innerhalb des Plangebietes nur Hecken aus heimischen, ortstypischen Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Zäune sind in der Höhe der Einfriedung auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Seite hinter den Hecken zulässig.

### 2. WERBEANLAGEN

Material, Farbe und Schriftgröße des Werbeträgers sind auf den Charakter des Gebäudes anzupassen.

Bewegliche und blinkende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in grellen, aufdringlichen Signalfarben sind unzulässig.

Selbstleuchtende oder beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, sofern sie dezent gehalten sind und keine abstrahlende Wirkung auf die Umgebung haben.

Die zulässige Länge der Werbeanlage darf maximal ein Drittel der Fassadenlänge betragen.

Werbeträger, die rechtwinklig zur Gebäudeseite angebracht werden, dürfen nicht mehr als 0,75 m von der Fassade abstehen und ihre Werbefläche nicht mehr als 0,75 m<sup>2</sup> umfassen.

Freistehende Werbeanlagen sind dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 5 m und einer Breite von 4 m nicht überschreiten und ihre Werbefläche nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> umfasst.

Beleuchtete, freistehende Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

## Handlungsfelder:

- Wasser und Boden
- Biodiversität
- Stadtklima
- Energie
- Mobilität

## Handlungsfeld Wasser und Boden

- Schwerpunktthema: Umgang mit Niederschlagswasser
- Möglichkeiten der dezentralen Rückhaltung / Versickerung / Verdunstung durch Kombination aus Entsiegelung (Bestand) und Begrünungsmaßnahmen
- Vorteile: Entlastung der Kanalisation bei Starkregen, Reduzierung von Kosten für Schutzmaßnahmen und Vermeidung von Überflutungsschäden



Anlage von Retentionsmulden



Anlage von Rasengittersteinen oder Schotterrasen statt Asphalt



Dachbegrünung z.B. mit  
vorkultivierten Moosmatten

© Wila Bonn

## Handlungsfeld Biodiversität

- Ziel: Erhalt und Steigerung der Artenvielfalt auch in bebauten Gebieten
- Naturnahe Gestaltung trägt darüber hinaus zur Attraktivität des Gewerbestandortes bei



Blühende Randstreifen z.B. auf Parkplätzen



Naturnahe Gestaltung des Firmengeländes



Schaffung von Lebensräumen und Nisthilfen

© Wila Bonn



## Handlungsfeld Stadtklima

- Hoher Versiegelungsgrad, geringer Grün- und Wasserflächenanteil begünstigen die Entstehung von Wärmeinseln und die Verschlechterung der Luftqualität besonders im Sommer
- Ziel: Klimaresilienz verbessern z.B. Ausbildung von Grünachsen und Kaltluftschneisen



Grüne Aufenthaltsräume



Fassadenbegrünung



Dachbegrünung

© Wila Bonn

## Handlungsfeld Energie

- Nutzung von Flächenpotenzialen z.B. großflächige Hallendächer
- Einsatz verschiedener Energieträger möglich (PV-Anlagen, Windkraft, Geothermie etc.)
- Potenziale der Energieeinsparung durch z.B. durch kompakte Bebauung und Einsatz energiesparender Technologien



Energieeffizienz durch Abwärmenutzung und moderne Dämmstandards



Wärmespeicher



Nutzung von Solarenergie

© Wila Bonn

## Handlungsfeld Mobilität

- Probleme bestehen häufig im Hinblick auf Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Anbindung für LKW und Kunden
- Verbesserung der Mobilität im Gewerbegebiet durch bauliche Maßnahmen und Mobilitätsmanagement
- Förderung einer klimafreundlichen Mobilität



Optimierung des Fuß- und Radwegenetzes



Gute ÖPNV-Anbindung



Ladestationen für Elektroautos und Pedelecs

© Wila Bonn

## Handlungsfelder:

Wasser und Boden

Biodiversität

Stadtklima

Energie

Mobilität

## Nächster Schritt:

Festlegung der Ziele für einzelne Handlungsfelder und der rechtlichen Sicherungsinstrumente!

# Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet West“

