

### Textliche Festsetzungen

bestehend aus Ziffer A.1 bis Ziffer C 2.2

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

##### A.1 Art der Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 21a BauNVO) entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone).

- A.1.1 In den Baugebieten sind die in der BauNVO in  
§ 8 für Gewerbegebiet - unter Absatz 2  
§ 9 für Industriegebiete - unter Absatz 2  
aufgeführten Nutzungsarten bis zu den je in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen  
zulässig,  
soweit nicht im folgenden unter
- Ziffer 1.2 zur Art der Nutzung  
Ziffer 1.3 zur Gliederung der Gebiete  
Ziffer 1.4 zum Maß der Nutzung
- anderes festgesetzt ist

- A.1.1.1 auf der im Planteil ausgewiesenen "Versorgungsfläche" (§ 9 (1) 12 BauGB) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweckbestimmung "Elektrizität" unbeschränkt zulässig.

- A.1.1.2 unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 1 Ziffer 22 BauGB wird festgesetzt, daß im Geltungsbereich: Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze und Garagen, innerhalb im Planteil ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden können; hinsichtlich der zulässigen Größe und Stellung der baulichen Anlage, sind die für die Grundstücksfläche in der Nutzungsschablone des Planteils angegebenen Werte anzuwenden; darüberhinaus findet Ziffer 1.4.2 dieser textlichen Festsetzung Anwendung.

##### A.1.2 Beschränkungen und Ausnahmen der Art der Nutzung (§ 1 (5+6) BauNVO)

- A.1.2.1 folgende Nutzungen sind in allen Gebieten des Geltungsbereichs nicht zulässig:
1. Tankstellen; mit Ausnahme von Selbstversorgungs-Zapfstellen ansässiger Betriebe,
  2. Lagerplätze; mit Ausnahme flächenmäßig untergeordneter (bis 25 % der maßgeb. Grundstücksfläche) Nebenanlagen zulässiger Nutzungen.

- A.1.2.2 entfallen durch 2. Änderung

- A.1.2.3 in den Industriegebieten (GI 1- GI 4) sind Anlagen gemäß § 9 (3) 2. BauNVO generell unzulässig (§ 1 (6) BauNVO); mit Ausnahme von Umbauten oder Erweiterungen (bis 50 % der vorh. Nutzfläche) bestehender "Anlagen für sportliche Zwecke"

- A.1.2.4 in allen Gebieten des Geltungsbereichs sind nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO):
1. Beherbergungsbetriebe (s. aber Ziff. 1)
  2. Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelgewerbes mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- A.1.2.5 im Gewerbegebiet 3 (GE 3) können bestehenden Beherbergungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden: Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen (§1(10) BauNVO).

- A.1.2.6 im Gewerbegebiet 11 (GE 11) sind (nur) Änderungen und Erneuerungen des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Massa-Markt) zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

A.1.3 **Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen aufgrund notwendiger Schutzabstände zu den angrenzenden Wohngebieten (§§ 8 und 9 i. Verb.m. § 1 (4) - Gliederung und § 1(5)-Ausschluß BauNVO).**

A.1.3.1 **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)**

in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE 1+2):

- sind nur Nutzungen zulässig, die - im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO - "das Wohnen nicht wesentlich stören",
- sind die nach § 8 (3) 3. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

A.1.3.2 **eingeschränktes Industriegebiet (GI E1)**

zulässig sind : nicht erheblich belästigende Betriebe und Anlagen , sowie Speditionsbetriebe

A.1.3.3 in den Industriegebieten (GI 1 - GI 5) sind jeweils nur solche Nutzungen zulässig, deren notwendiger Schutzabstand von den südlich der B 10 gelegenen Wohngebieten ausreichend tief ist.

Die Tiefe der notwendigen Schutzabstände wird hiermit in der Weise festgesetzt, daß:

- die "Abstandsliste 1990 des Runderlasses des Nordrheinwestfälischen Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - Anlage 1 - sog. Abstandserlaß" Anwendung findet.  
Dies in Zusammenhang mit Ziff. 2.2 und Ziff. 3.2 des o.g. Erl. .  
Die maßgeblichen Textteile des Erlasses sind diesen textlichen Festsetzungen in Anhang 1 beigelegt.  
(nachrichtlich: die Einzelprüfung von Bauanträgen durch das Gewerbeaufsichtsamt gemäß den landesrechtl. Vorschriften bleibt unberührt)
- von der o.g. Abstandsliste abgewichen werden kann, wenn im Einzelfall eine geringere Emissionstätigkeit im Genehmigungsverfahren glaubhaft gemacht und im Betriebsfall andauernd nachgewiesen werden kann.
- Betriebe der Abstandsklassen I - IV des o.g. Erlasses sind in jedem Fall nicht zulässig.

A.1.4 **Maß der baulichen Nutzung**

A.1.4.1 **Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)**

Für Gewerbegebiet 10 (GE 10) wird abweichend von § 19 (4) Sätze 1 u. 2 festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche infolge Anrechnungen nach § 19 Abs.4 eine Grundflächenzahl von bis zu 1.0 zulässig ist. (GRZ 0.85 für die Hauptanlagen bleibt unberührt).

A.1.4.2 **Anrechnung von Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)**

Für alle Baugebiete des Geltungsbereichs wird festgesetzt, daß:

- Garagengeschosse bzw. ihre Baumasse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die zulässige Baumasse nicht anzurechnen sind (§ 21 a (1) BauNVO),
- der jeweiligen Grundstücksfläche i.S. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile für Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Stellplätzen und Garagen gem. Ziff. 1.1.5 dieser textl. Festsetzungen in Höhe des jeweiligen grundbuchrechtlichen Grundflächenanteils an der Gemeinschaftsanlage hinzuzurechnen sind.

A.1.5 **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

A.1.5.1 Der jeweilige in der Nutzungsschablone angegebene Wert setzt die maximal zulässige Gebäudehöhe über mittlerer, natürlicher Geländehöhe der zu überbauenden Grundstücksfläche fest.

Die mittlere natürliche Geländehöhe errechnet sich aus der gemittelten Höhe des die umfassenden natürlichen Geländes entlang des Gebäudes.

A.1.5.2 Ist in der Nutzungsschablone ein Doppelwert für die maximal zulässige Gebäudehöhe angegeben, so ist der niedrigere Wert die Regelfestsetzung.

Ausnahmsweise können auf bis zu 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu der im zweiten Zahlenwert angegebenen größeren Maximalhöhe zugelassen werden, wenn betriebstechnische Gründe dies erfordern.



**A.2 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
entsprechend Planeinschrieb in der Nutzungsschablone.

**A.2.1 Abweichende Bauweisen (§ 22 (4) BauNVO)**

**A.2.1.1 abweichende Bauweise (a 1)**  
zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung

**A.2.1.2 abweichende Bauweise (a 2)**  
zulässig sind Gebäude und Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne Längenbeschränkung.  
Die Baukörper sind in der Weise zu gliedern, daß nach mindestens jeweils 20 m Fassadenlänge, ein Versprung von mindestens 2,50 m Tiefe auf mindestens 2,50 m Länge zu erfolgen hat.

**A.2.1.3 abweichende Bauweise (a 3)**  
zulässig sind bauliche Anlagen bis zu 50 m Länge in offener Bauweise; ausnahmsweise ist einseitiger Grenzbau zulässig, wenn im Grenzbau errichteter Bestand umgenutzt oder erweitert wird, oder nachbarliches Einvernehmen vorliegt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.  
Stellung der baulichen Anlagen

**A.2.2 Stellung der baulichen Anlagen**  
(gem. § 9 (1) 2 BauGB)

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die Längsachsen der Baukörper in Nord-Süd-Richtung gemäß Abflußrichtung der Kaltluftströme anzuordnen. Die maximale Breite der Baukörper wird auf 40 m begrenzt.

**A.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO )**

**A.3.1 Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung ( Baugrenzen und Baulinien )**

**A.3.2** Ausnahmsweise ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1.0 m über die festgesetzte Baugrenze zulässig.

**A.3.3** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur folgende Anlagen zulässig  
§ 23 (5) BauNVO

- Stellplätze , und zwar nur außerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Grundstücksflächen.  
Die Stellplätze sind gemäß Schema 1 mit Pflanzflächen für Großbäume der Pflanzenliste 1 zu gliedern.  
Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Stützmauern und Rampen
- Terrassen bis 50 m² Grundfläche.

**A.3.4** Nicht notwendige Stellplätze und Sonderzufahrten (Feuerwehr, Notdienste) sind als Schotterrassen gemäß DIN 18917 auszuführen.

**A.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)**

Die im Planteil eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung oder Bepflanzung von mehr als 0.7 m Höhe über tiefstem Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsflächen freizuhalten.

## **A.5 Verkehrsflächen ( § 9 (1) 11 BauGB)**

A.5.1 Die im Planteil dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht bindend.

A.5.2 Einfahrtsbereiche (gem § 9 (1) 4 und 11 BauGB und § 41 (1) 13 LBO)

Pro Grundstück ist maximal eine Ein-/Ausfahrtsbreite von insgesamt 10 m zugelassen (= Summe der Breiten aller Ein- und Ausfahrten vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche). Soweit im Planteil angegeben am dort ausgewiesenen Ort, ausnahmsweise können aus betriebstechnischen Gründen die Ein-/Ausfahrten verlegt werden.

## **A.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ( § 9 (1) 21 BauGB)**

A.6.1 Leitungsrecht (I r 1) zur Überführung einer Hochspannungsleitung ohne Leistungsbegrenzung zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen a.N. und deren Rechtsnachfolger.

A.6.2 Leitungsrecht (I r 2) zur Überführung einer Hochspannungsleitung bis 20 KV zu Gunsten der Neckarwerke Esslingen.

## **A.7 Flächen für die Einpassung des Straßenkörpers ( § 9 (1) 26 BauGB)**

Böschungen, die zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, auf den Baugrundstücken zu dulden und sind nicht Bestandteil der Verkehrsanlagen.

Hierfür gilt ein die öffentlichen Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen von beidseitiger Breite, die gleich dem Höhenunterschied zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück ist, zuzüglich 0,5 m, mindestens aber 1,0 m, als " Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen "

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

§ 9 (4) BauGB i. Verb. m. § 73 (1+2) LBO aufgrund § 73 Abs. 6 LBO

### **B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Bauflächen ( § 73 (1) 1+2 LBO)**

B.1.1 Dächer  
Zulässig sind :

- Flachdächer. Flachdächer sind flächendeckend gem. DIN 18916 und 18917 zu begrünen.
- Pult-, Tonnen- oder Satteldachteile - begrünt oder unbegrünt - von beliebiger Neigung bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtdachfläche in Ergänzung zu den o.g. Flachdächern.

## **B.1.2 Vordächer und Markisen**

Vordächer und Markisen sind dann genehmigungspflichtig, wenn sie in die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder den Straßenraum hineinragen.

Ziffer A. 3.1 findet auf Vordächer und Markisen keine Anwendung ; desweiteren ist die Aufsatellung derselben auf Ausnahmen nach Ziffer A.3.1 nicht zulässig.

## **B.1.3 Farbgebung**

Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sind unzulässig.

## **B.1.4 Energiegewinnungsanlagen**

auf Dächern und an Fassaden sind genehmigungspflichtig.

## **B.1.5 Werbeanlagen und Automaten**

### **B.1.5.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig.**

Werden mehrere Leistungen am selben Ort angeboten, sind die Werbeanlagen zu einer Gemeinschaftsanlage zusammenzufassen; Ziffer 2.1.5.2 und 2.1.5.3 gelten entsprechend.

### **B.1.5.2 Werbeanlagen auf den Gebäudedächern;**

Großflächenwerbung, Werbeanlagen mit blendendem, wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Schriftzüge über 2,0 m Höhe sind unzulässig.

### **B.1.5.3 Im Abstand von unter 100 m von der ( außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen ) öffentlichen Grünfläche mit Nutzungszweck " Friedhof " ist die Anbringung von Leuchtreklamen, sowie die Aufstellung von Automaten unzulässig.**

## **B.2 Einfriedungen und Stützmauern**

### **B.2.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind nur zulässig :**

- Zäune bis 2,2 m Höhe in Verbindung mit zaunverdeckender, beidseitiger Bepflanzung (Hecken) von mindestens 0,80 m Höhe und Mindestbreite des Pflanzstreifens von 0.80 m und/oder
- Hecken bis zu 4,0 m Höhe (im Rahmen der nachbarrechtlichen Bestimmungen)
- Mauern bis 0,80 m Höhe und 0,40 m Tiefe in Verbindung mit begleitender Begrünung

### **B.2.2 Stützmauern aus glatt geschltem Beton oder glatten Metall- oder Metallprofilblechen sind unzulässig.**

## **B.3 Müllbehälter und Abfallcontainer**

Die Unterbringung von Müllbehältern, Abfallcontainerern oder anderen Entsorgungsbehältern (Metallspänecontainer, Laugenfässer und Behälter, Altölfässer u.dergl.)

ist auf den vom öffentlichen Straßenraum einzusehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. ;

und auf den überbaubaren Grundstücksflächen gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum dauerhaft abzusichern.



## **C Grünordnerische Festsetzungen**

### **C.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **C.1.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und (§ 9 (1) 20 und 24 BauGB)**

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen zum Schutz der Landschaft sind von der Bebauung freizuhalten. Diese Freiflächen sind als Streuobstwiesen zu erhalten, bzw. noch vorhandene Ackerflächen dorthingehend nach Pflanzenliste 2 und 5 zu entwickeln.

#### **C.1.2 Grünflächenanteil auf den Grundstücken (§ 9 (1) 2 und 25 BauGB)**

Der Grünflächenanteil auf den Grundstücken muß mindestens 40 % betragen; fachgerechte Dachbegrünungen gemäß DIN 18916, 18917, werden auf diese Fläche angerechnet. Als Arbeits- und Lagerflächen genutzte Bereiche der Vorgärten werden nicht als Grünflächen angerechnet.

Auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind Pflanzen der Pflanzenlisten 1 und 5 anzupflanzen. Hierbei muß mindestens 1 Baum/100 m<sup>2</sup> aus Pflanzenliste 1 verwendet werden. (Flächen gem. - Pfg 3 sind hierauf anzurechnen.)

#### **C.1.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)**

##### **C.1.3.1 Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) 25 a BauGB)**

Die im Planteil ausgewiesenen Bäume, Sträucher, Hecken und Säume sind zu erhalten. Der Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen muß entsprechend DIN 18920 erfolgen.

##### **C.1.3.2 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

###### **Pfg 1 : Pflanzgebote für Ortsrandgestaltung**

Für die Pflanzungen zur freien Landschaft hin sind nur Sträucher und Bäume entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. Obstgehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste 1 und 2). Die Pflanzung ist als einreihige Baumhecke mit mindestens 5 m breitem, zur freien Landschaft hinliegenden Krautsaum anzulegen.

###### **Pfg 2 : Pflanzgebot für Grundstücksbegrenzungen**

Für die heckenartige Grundstücksbegrenzungen sind landschaftstypische, heimische Laubgehölze zu verwenden (s. Pflanzenliste 1 und 2).

###### **Pfg 3 : Pflanzgebot für Grundstücksflächen**

Auf 30 % dieser im Planteilausgewiesenen Grundstücksflächen sind Pflanzen der Pflanzenliste 1 bis 5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

###### **Pfg 4 : Begrünung von Fassaden und Einfriedungen**

Diese nach LBO 3.1.1.1 zu begrünenden Flächen sind mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen.

###### **Pfg 5 : Pflanzgebot für Obstbaumwiesen**

Es sind Gehölze nach Pflanzenliste 2 anzupflanzen und zu unterhalten. Abstand in der Reihe ca. 10 m, Abstand zwischen den Reihen 8 - 10 m. Einsaat von Gräsern und Krautarten sowie Aussaat und Pflege entsprechend Pflanzenliste 5.

###### **Pfg 6 : Pflanzgebot für öffentliche Grünflächen**

Auf öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzenlisten 1, 2, 3 und 5 anzupflanzen oder Spontanaufwuchs zuzulassen. Die Flächen sind maximal 1 x pro Jahr zu unterschiedlichen Zeitpunkten zu mähen.

**Pfg 7 Pflanzenangebot für öffentliches Verkehrsgrün**

Die Flächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste 1 und 3 und Pflanzen der Liste 5 zu bepflanzen.

- |    |                       |   |
|----|-----------------------|---|
| a) | Kleinkronige Gehölze: | Pyrus calleriana (chantycleer)                        |
|    | Sträucher:            | Comus mas<br>Euonymus europaeus<br>Lonicera xylosteum |
|    | Restfläche:           | Arten der Pflanzenliste 5                             |
| b) | Großkronige Gehölze:  | Carpinus betulus                                      |
|    | Kleinkronige Gehölze: | Prunus avium  |
|    | Sträucher:            | Lonicera xylosteum<br>Rosa canina                     |
| c) | Großkronige Gehölze:  | Aesculus hippocastaneum "Baumani"                     |
|    | Restfläche:           | Arten der Pflanzenliste 5                             |
| d) | Sträucher:            | Rubus fruticosus<br>Rosa canina<br>Rosa rubiginosa    |

**C.1.4 Sicherung von Flächen für die Ortsrandgestaltung (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Die mit " PFG 1 " ausgewiesenen Flächen sind als Gemeindeeigentum für die Ortsrandgestaltung zu sichern.

**C 1.5 Schutz des Mutterboden (§ 202 BauGB )**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten. auf gemeindeeigenen Grundstücken zwischenzulagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen.

Nachrichtlicher Hinweis: werden im Zuge von Baumaßnahmen Verunreinigungen von Grundwasser oder Boden festgestellt, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Bielefeld zu verständigen.

**C.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**C.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 73 (1) 1 LBO)**

**Fassadengestaltung**

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 30 m² Fläche sind zu mindestens 50 % der Fassadenlänge mit Arten der Pflanzenliste 4 zu begrünen; dies gilt auch für die Gebäude des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Die Pflanzstreifen müssen eine Breite von mindestens 80 cm haben. Die Süd-, West- und Ostseiten der Gebäude sind hierbei bevorzugt zu berücksichtigen.

**C.2.2 Geländegestaltung (gem. § 73 (1) 5 LBO)**

Böschungen sind landschaftsgerecht mit unterschiedlichen Neigungen ( maximal 1:2 ) zu modellieren.