# Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Gewerbegebiet [1] ($GE^1$) sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.11 Ausnahmsweise können Anlagen nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zugelassen werden, sofern sie dem vereinfachten Genehmigungsverfahren im Sinne des § 4 der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entsprechen und aus immissionsschutztechnischer Sicht einen Übergang zu beiden benachbarten Nutzungen darstellen (§ 1 (4) BauNVO).

1.2 Im Gewerbegebiet [2] ($GE^2$) wird festgesetzt (§ 1 (4) bis (9) BauNVO):

1.21 zulässig sind:
Handwerksbetriebe,
Bürogebäude,
Lagerhäuser, Lagerplätze,
Verkaufsflächen bis max. 150 m² Größe nur für Verkaufsgüter des jeweiligen Handwerksbetriebes.

1.22 Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab 1. Obergeschoß.
Betriebe, die im handwerklichen Umfange betrieben werden, jedoch ohne erhebliche Geruchs-emissionen.

1.23 Nicht zulässig sind:
Alle - außer den v. g. - in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sie den in der Begründung genannten städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.

1.3 Im Gewerbegebiet [3] ($GE^3$) wird festgesetzt (§ 1 (4) bis (9) BauNVO):

1.31 zulässig sind:
Handelsbetriebe - mit Ausnahme der unter 1.33 aufgeführten Branchen -
Bürogebäude,
Vergnügungsstätten/Restaurants.

1.32 Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ab. 1. Obergeschoß, Handwerksbetriebe, wenn sie zu den Fußgängerbereichen Schaufensterflächen für branchenbezogene Objekte anordnen.

1.33 Nicht zulässig sind:
Handelsbetriebe für Lebens- und Genußmittel,
Bekleidung,
Schuhe,
Lederartikel,
Freiluftausstellungen von Kraftfahrzeugen, Anhängern und Booten,
Campingbedarf und Lagerplätze in Verbindung mit Handelsbetrieben
sowie alle - außer den v.g. - in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen.
Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, sofern sie den in der Begründung genannten städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.

2. Stellplätze, Garagen und Zufahrten

2.1 Entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Paffrather Straße sind im Bereich zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.

2.2 Tore von Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,00 m haben.

2.3 Zufahrten von der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Paffrather Straße aus sind - mit Ausnahme des festgesetzten Fahrrechts zugunsten der Anlieger - unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Im Bereich der fünfgeschossigen Bauweise wird ein geringfügiger turmartiger Aufbau zur Unterbringung der Lüftungszentrale, des Maschinenhauses, des Treppenhauses u. ä. (technisches Geschoß) nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

3.2 Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Bundesbaugesetzes hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

4. Freiflächen

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen sichtbehindernde Anlagen über 0,60 m über der öffentlichen Verkehrsfläche weder errichtet noch unterhalten werden.

5. Bauweise

5.1 Von der festgesetzten besonderen Bauweise "b" können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die betroffenen Grundstücksnachbarn zustimmen sowie städtebauliche und architektonische Gründe nicht entgegenstehen.

6. Einfriedigungen

6.1 Vorgarteneinfriedigungen sind entlang der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Paffrather Straße unzulässig.

6.2 Im Bereich der fünfgeschossigen Bauweise sind Einfriedigungen jeglicher Art unzulässig.

7. Gestaltung

7.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und in Zusammenhang mit Gebäuden bis zu einer Schrift- bzw. Bildhöhe von 0,50 m zulässig. Hier können Ausnahmen bis zu 1/6 der Fassadenhöhe zugelassen werden, sofern sich die Werbeanlage dem jeweiligen Gebäude im Maßstab anpaßt.

7.2 Die befestigten Vorflächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen sind in Pflaster oder Platten auszuführen.

**Ergänzung gemäß Ratsbeschluß vom 27.5.1982**

(2) Im Bereich der 5-geschossigen Bauweise des Gewerbegebietes [3] ($GE^3$) kann anstelle des festgesetzten Flachdaches die Dachform frei gewählt werden, wenn die Geschoßzahl V (Höchstgrenze) unterschritten wird. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf jedoch nicht mehr als im Mittel 2o,o m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privaten Erschließungsstraße (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) betragen.