Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In Anwendung des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet (GE) folgendes festgesetzt:

1.1.1 Zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandklasse VIII der Abstandsliste (Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - III B 6-8804.25 vom 09.07.1982) sowie im Emissionsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen entsprechend den laufenden Nummern 143 und 157 der v.g. Abstandsliste zugelassen werden, wenn durch ein Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile oder sonstige Gefahren entstehen können.

Weiterhin sind zulässig Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung), Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung).

1.1.2 Nicht zulässig sind Geschäftsgebäude (Handelsbetriebe) (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) ~~und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).~~ siehe 1. Vereinf. Änd.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen (Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze) können ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschritten werden, wenn dies aus statischen, konstruktiven oder gestalterischen Gründen erforderlich ist.

3. Überschreitung von Baugrenzen

Die Baugrenze entlang des Bundesbahngeländes kann mit Ausnahme im Bereich des Leitungsrechtes (lr) nach Südosten bis an die Grundstücksgrenze überbaut werden, wenn dadurch die zulässige Grund- und Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird und die Deutsche Bundesbahn der Überschreitung zustimmt.

4. Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche

4.1 Durch die Festsetzungen "zu erhaltende Bäume" und "Leitungsrecht (lr)" wird die Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.

4.2 Von der Festsetzung "zu erhaltende Bäume" kann ausnahmsweise ein Fällen von Bäumen zugelassen werden, wenn dies aufgrund der Produktionslinie erforderlich ist. Für einen gefällten Baum sind mindestens drei neue Bäume zu pflanzen.

4.3 Eine Überbauung des Leitungsrechts (lr) kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Schachtbauwerke freigehalten und die erforderlichen Zugänge und Zufahrten für Wartungsarbeiten anderweitig gesichert werden.