

## 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet für Lausitz Propan GmbH im OT Präsen"

### TEIL A – ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO*

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8      Grundflächenzahl: hier 0,8

FH = 101,0      Firsthöhe der baulichen Anlagen über NHN

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO*

##### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

##### 4. Grünflächen

Private Grünfläche

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

##### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB*

##### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB*

## TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Art der baulichen Nutzung

#### TF 1 – Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet

- (1) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- a) Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern Absatz 2 nichts anderes bestimmt,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - c) Tankstellen.
- (2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
- a) Einzelhandelsbetriebe,
  - b) Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (RdErl. V-3 - 8804.25.1 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) vom 6.6.2007 (MBL. NW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659 ff.),
  - c) Anlagen, die einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs darstellen,
  - d) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie,
  - e) Anlagen für sportliche Zwecke,
  - f) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - g) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - h) Vergnügungsstätten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie 8 BauNVO*

#### TF 2 – Private Grünflächen

In der festgesetzten privaten Grünfläche sind

- Aufschüttungen in einem Umfang von 0,116 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> privater Grünfläche, die innerhalb des Grundstücks liegt,
- Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und ähnliche Maßnahmen gleicher Wirkung, die der Versickerung des in dem Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers dienen,

zulässig.

*Hinweis ohne Normcharakter: Die festgesetzte private Grünfläche ist 8.616 m<sup>2</sup> groß. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Aufschüttung von 1.000 m<sup>2</sup> innerhalb der privaten Grünfläche.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 14 und 15 BauGB*

## **II. Maß der baulichen Nutzung**

### TF 3 – Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (OK max.)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m ausnahmsweise durch technische Dachaufbauten zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 6 BauNVO*

## **III. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### TF 4 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind – auch auf Flächen mit Aufschüttungen nach TF 2 – folgende Maßnahmen durchzuführen:

*Wird fortgeschrieben*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB*

### TF 5 – Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Lebensraum für die Zauneidechse zu erhalten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

<b>Hinweise ohne Normcharakter</b>
------------------------------------

-

<b>Nachrichtliche Übernahme</b>
---------------------------------

-