

Zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 268

Die textlichen Festsetzungen sollen wie folgt geändert bzw. ergänzt werden (kursiv und fett):

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
(Textliche Festsetzung 2. Änd. gemäß § 9 BauGB)

1.1 In den gegliederten Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind die durch Ziffern in der Liste der Betriebsarten aufgeführten Betriebe und Betriebe gleichen Störgrades unzulässig (§1 (4) 2 BauNVO).

1.2 In den Gewerbe – und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbe- oder Industriebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

Von den vorgenannten Begrenzungen kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht beeinträchtigt werden.

§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Für die bestehenden Betriebe,

*terracamp, Camping, Trekking,
 An der Hansalinie 17,
 Gemarkung Albachten,
 Flur 15, Flurstücke 133, 134*

*DC Möbel, Einrichtungshaus Keuthen,
 An der Hansalinie 6,
 Gemarkung Albachten,
 Flur 15, Flurstück 81*

*Hansa – Kamine,
 An der Hansalinie 18,
 Gemarkung Albachten,
 Flur 15, Flurstück 150*

die nach diesen textlichen Festsetzungen unzulässig wären, gelten folgende Bestimmungen:

Ausnahmsweise zulässig ist eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um 10 %, höchstens jedoch

*um 100 qm, wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig.
 § 1 (10) BauNVO*

1.3 Die in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (§8 (3) 1 und § 9 (3) 1 BauNVO) sind so auf den Betriebsgrundstücken anzuordnen, dass sie – abgeschildert durch andere Betriebsteile – im Lärmschatten der emittierenden Betriebsteile liegen. Gleiches gilt für lärmempfindliche Arbeitsräume (§ 9 (1) 24 BBauG).

1.4 Im Bereich von 60,00 m von der östlichen Fahrbahngrenze der Autobahn aus gemessen, sind besondere Lärmschutzvorkehrungen für die Beschäftigten erforderlich. Dasselbe gilt für betriebsbezogene Wohnungen und deren Bewohner (§ 9 (1) 24 BBauG).

1.5 Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken durch die festgesetzten Pflanzstreifen sind zulässig, soweit nicht durch ein Zufahrtsverbot die Überfahrt ausgeschlossen ist.

1.6 Westlich der festgesetzten Baugrenzen (Vorbehaltszone östlich der BAB) sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig (§ 9 (1) 1 FStrG).

1.7 Bei den gewerblichen Bauten im Plangebiet bleibt eine größere Geschosshöhe als 3,50 m außer Betracht, soweit diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 (3) BauNVO).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Rasenkantensteine zulässig. Sicherungszäune sind bis 2,50 m Höhe gestattet. Sie können zwischen den Betriebsgrundstücken auf der Grenze errichtet werden.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind sie mindestens 2,00 m hinter der privaten Grundstücksgrenze

ze innerhalb der Pflanzungen anzulegen. Es sind kunststoffummantelte Metallzäune zu verwenden.

3. Hinweis

3.1 Die Bestimmungen über bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen (§ 9 (1-5) FStrG) gelten nicht, soweit Bauvorhaben den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen (§ 9 (7) FStrG).

3.2 Anlagen der Außenwerbung – insbesondere Lichtreklame sowie Beleuchtungseinrichtungen –, die den Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn und auf der Weseler Straße vom Verkehrsgeschehen ablenken, sind zu vermeiden. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss gewährleistet bleiben. Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 100,00 m von den o. g. Straßen, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

3.3 *Im Plangebiet befindet sich der historische Altstandort An der Hansalinie 18 (Nr. 5057). Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf dem genannten Grundstück sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) anzuzeigen*