

Bebauungsplan Nr. 23-03 "Am Roßbruch"

3. Änderung

Ortsteil Jerxen-Orbke

Änderungsgebiet: zwischen Lagesche Str., westlich Potsdamer Str.,
Kreuzbreite, südlich Roßbruch und Orbker Straße

Textliche Festsetzungen

1. Verbrauchermärkte

- 1.1 Es gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665).

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sind unter den Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

- 1.2 In Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten sind räumliche Konzentrationen von Einzelhandelsgeschäften mit insgesamt mehr als 1.200 qm Geschoßfläche unzulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Imbißbuden, Kioske, mobile Verkaufseinrichtungen

Auf Grundstücksflächen entlang von Straßen hoher Verkehrsbedeutung - hier: der Lageschen Str. und der Orbker Str. - sind Betriebe mit hohem Verkehrsaufkommen durch Privatkundschaft, insbesondere Imbißbuden, Trinkhallen, Kioske und mobile Verkaufseinrichtungen in einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Verkehrsflächenbegrenzungslinie, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Vorhaben genehmigt werden, wenn gewährleistet ist, daß

- a) die Stellplätze in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe der Verkaufseinrichtung angeordnet werden.
- b) eine störungsfreie Grundstücks-Zu- und Abfahrt gesichert ist und
- c) der zur Straße gelegene Grundstücksbereich zu mindestens drei Vierteln der straßenseitigen Grundstücksbreite entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes begrünt wird (§ 31 Abs. 1 BBauG).

3. Gebäudehöhen

In Gewerbe- und Industriegebieten beträgt die höchst zulässige Außenwandhöhe über gewachsenem Gelände (H entsprechend § 6 Abs. 4 BauO NW) für jedes zulässige Geschoß 4,0 m, in Mischgebieten 3,5 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG).

4. Pflanzbindungen

In Gewerbe- und Industriegebieten ist je 10 m straßenseitiger Grundstücksbreite ein großkroniger Laubbaum in dem an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden, 5 m tiefen Grundstücksteil zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

5. Grundstücksgestaltung

Die straßenseitigen Grundstücksteile sind in Gewerbe- und Industriegebieten in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Zulässig sind notwendige Grundstückszufahrten (§ 81 Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG).

6. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 4 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BBauG)

- 6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre Flächen bemessen sich nach dem Viereck, das die jeweilige Anlage umschließt.
- 6.2 In Gewerbe- und Industriegebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleuchtete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet. In Mischgebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.
- 6.3 In Gewerbe- und Industriegebieten darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der längsten straßenseitigen Fassadefläche betragen. In Mischgebieten beträgt die zulässige Größe der Werbeanlage höchstens 2,4 qm. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Fläche freistehender Werbeanlagen.
- 6.4 Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

- 6.5 Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fasadengrößen verfügen (z. B. Tankstellen), Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 qm (einschließlich Preisschilder) zugelassen werden.
- 6.6 Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremdem Grundstück und in geringem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

7. Sachlicher Änderungsbereich

In Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten werden die bisher geltenden Festsetzungen über Werbeanlagen aufgehoben und durch die Festsetzungen zu Nr. 6 "Werbeanlagen" ersetzt. Die sonstigen bisherigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV 2023), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2257), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.02.1986 (BGBl I S. 265), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665) und Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).