

# B-Plan 92 -Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

### 1.1 Gewerbegebiete

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe (als Gewerbebetriebe aller Art, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben im Gebiet stehen.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

### 1.2 Mischgebiete

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet (MI) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

(2) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnkante der angrenzenden Straße „Hebelermeer“ in der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), jeweils in Fassadenmitte gemessen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut.

(3) Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

## 3. Garagen, überdachte Einstellplätze und Nebenanlagen

Zwischen der Straße „Hebelermeer“ und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen der „Albers-Wilken-Straße“ und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen

und überdachte Einstellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen der Außenwerbung, die ausschließlich dem ansässigen Betrieb dienen.

#### **4. Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

#### **5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Liste zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

*Die Gehölzliste folgt noch.*