

- 7.0 Festsetzung für die Gewerbegebiete:**
- 7.1 Festsetzung:** Auf den Stellplatzflächen ist je 4 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen (§9(1) 25a BauGB). Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt
- 7.2 Festsetzung:** Entlang der Erschließungsstraße sind im Abstand von ca. 25 m Bäume mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen (§9(1) 25a BauGB). Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt
- 7.3 -**
- 7.4 -**
- 7.5 Festsetzung:** Innerhalb der abweichenden Bauweise (Planantragung „a“) ist gem. §20(4) BauNVO eine offene Bauweise mit selbstem Grenzabstand, aber ohne Einschränkung der Länge der Gebäude, festgesetzt
- 7.6 -**
- 7.7 -**
- 7.8 Festsetzung:** Anpflanzung einer 20 m breiten Gehölzfläche (§9(1) 25a BauGB). 50% der Fläche sind mit Sträuchern der Gehölzliste zu bepflanzen (Komplexionsmaßnahme M 2). Nebenarten aller Art, Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig
- 8.0 -**
- 9.0 -**
- 10.0 -**
- 11.0 Hinweise für die Gewerbegebiete:**
- 11.1 Hinweis:** Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 m zum Haus nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht (§43(1) BauO NRW)
- 11.2 -**
- 12.0 Festsetzung für die Fläche gem. §9(1)20 BauGB**
- 12.1 -**
- 12.2 Festsetzung:** An der nördlichen Flanzergrenze der Fläche gem. §9(1)20 BauGB, ist zur Abgrenzung eine 10 m breite einseitige Gehölzrandzone aus Sträuchern und Gehölzarten gem. Liste anzupflanzen (Komplexionsmaßnahme M 4).
- 13.0 Festsetzung:** Die Grünfläche südlich des Gewerbegebietes ist zu 75 % mit Sträuchern und zu 25 % mit Bäumen 2. Ordnung zu bepflanzen (§9(1)20 a und b BauGB). Gehölzarten gem. Liste (Komplexionsmaßnahme M 2)
- 14.0 Hinweis:** Im Schutzbereich der Gestaltung dürfen keine Bäume und befeuerte Sträucher gepflanzt werden
- 15.0 Hinweise: Gehölzliste**
Für die Anpflanzung der Gehölzbäume sind Gehölzarten der nachfolgenden Liste zu verwenden:
Bäucher: Cornus lasiocarpa - Duftahorn, Corylus avellana - Hasel, Eucryphia vaucolensis - Pfefferhölchen, Ilex aquifolium - Eibe, Ligustrum vulgare - Liguster, Lonicera xylosteum - Heckenrose, Prunus spinosa - Schlehe, Ribes nigrum - Preiselbeere, Rhamnus frangula - Flechtbaum, Rosa canina - Hundrose, Rosa rugosa - Zaunrose, Sambucus nigra - Schwarze Holde, Sambucus racemosa - Traubenkranz, Viburnum opulus - Schneeball
Die Bäume sind in einem Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen! Die Pflanzqualität soll mind. (2 x verpflanzt) 60/100 m betragen. Auf die Anpflanzung von Weiden ist auf Grund der angrenzenden Baumrufflächen grundsätzlich zu verzichten. Bäume 2. Ordnung: Carpinus betulus - Hainbuche, Prunus Padus - Traubeneiche, Sorbus aucuparia - Eberesche.
- 16.0 Aufhänger:** Für den Geltungsbereich des B. Nr. 963 sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen mit rechtsstaatlichen Folgen aufzugeben, insbesondere der nachfolgenden Durchführungen Nr. 100, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 31.01.1976
- 17.1 Festsetzung:** Für das mit der Fußnote 1 bezeichnete Gewerbegebiet (DE1) (Abstand kleiner 100m): Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abfallwirtschaft 1 bis VI (Dabei: Abfalldeponien (RII) 6, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804 25-1 (V Nr. 198) - v. 02.04.1098)
- 17.2 Festsetzung:** Für das mit der Fußnote 2 bezeichnete Gewerbegebiet (DE2) (Abstand größer 100m): Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abfallwirtschaft 1 bis VI (Dabei: Abfalldeponien (RII) 6, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804 25-1 (V Nr. 198) - v. 02.04.1098)
- 17.3 Festsetzung:** Für das mit der Fußnote 3 bezeichnete Gewerbegebiet (DE3) (Abstand größer 200m): Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abfallwirtschaft 1 bis VI (Dabei: Abfalldeponien (RII) 6, Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804 25-1 (V Nr. 198) - v. 02.04.1098)
- 17.4 Festsetzung:** Die in den Gewerbegebieten gem. § 9 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (§1 (3) BauNVO)
- 17.5 Festsetzung:** Die in den Gewerbegebieten gem. § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (8) BauNVO)
- 17.6 Festsetzung:** Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in einem unmittelbaren, sachlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und bei denen die Einzelhandelsbetriebe nur untergeordnete Bedeutung hat.
- 18.0 Festsetzung:** Mindestens 50 % der Dachflächen der baulichen Anlagen mit einer Neigung bis 20° sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 10 cm betragen. Die Begrünung hat fernerbedeutend mit Baum- und/oder Kriech-Einsatz zu erfolgen. (Komplexionsmaßnahme M1) (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)
- 19.0 Festsetzung:** Innerhalb des Schutzstreifens für die Ferngasleitung sind aufstehende Nebenanlagen nicht zulässig (§ 1(1) Nr. 10 BauGB). Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze
- 20.0 Festsetzung:** Die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche ist in eine extensive Grünfläche umzuwandeln. Gemäß werden soll 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 01.09. bzw. ab dem 01.09. Das Mähgut soll abgeerntet werden. Die Aufbringen von Gülle, Mist, Gülle sowie mineralischer Düngemittel und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Nach der Ausmagerung der Fläche darf in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde eine schwache Düngergabe erfolgen. (Komplexionsmaßnahme M5) (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
- 21.0 Hinweis:** Es gilt Hinweise auf das Vorhandensein von Bindungslingen auf dem Gelände. Es wird empfohlen, vor Durchführung von größeren Bohrungen Probebohrungen vorzunehmen und diese mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.
- 22.0 Hinweis:** Teile der Ausgleichsmaßnahmen liegen außerhalb des Plangebietes auf einer städtischen Fläche im Bereich Vorflut/Eutensbach/Gemarkung Eberfeld, Flur 473, Flurstück 17 und 12 teilweise.)
- 23.0 Hinweis:** Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind den Bauflächen insgesamt zugeordnet.
- 24.0 Hinweis:** 9.140 m² der festgesetzte Aufbringung stehen für Wälderaufbauverfahren aus anderen Verfahren als Ersatzaufforstungsfläche zur Verfügung
- 25.0 Hinweis:** Mit der Bebauung darf erst begonnen werden, wenn die Entwässerung wasserrechtlich gesichert ist.
- 26.0 Hinweis:** Falls Bauteile eine Höhe von 20 m über dem Gelände überschreiten, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit der mittelrheinischen Luftfahrtbehörde durchzuführen.
- 27.0 Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung:**
Baugenehmigung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), ber. 1998 (S. 137), zuletzt geändert am 21.09.2005 (BGBl. I, S. 1814).

KOORDINATEN
(Netz 7)

Nr.	Hoch
1	2574781,01
2	2574780,51
3	2574779,82
4	2574780,33
5	2574780,85
6	2574781,74
7	2574786,53
8	2574802,85
9	2574805,85
10	2574808,51
11	2574810,32
12	2574814,29
13	2574844,02
14	2574809,70
15	2574836,38
16	2575017,36
17	2574862,74
18	2574864,80
19	2574867,74
20	2575029,53
21	2574921,63
22	2574846,37
23	2574813,75
24	2574814,37
25	2574809,60
26	2574815,50
27	2574832,02
28	2574842,06
29	2574817,29
30	2574842,95
31	2574848,11
32	2574845,55
33	2574812,45
34	2574808,08
35	2574847,49

1. Änderung Deckblatt A

963

Verfahrensstand:
Rechtsverbindlich,
gemäß §10(3) BauGB
bekannt gemacht durch
Aushang ab dem
05.12.2005

Maßstab: 	Hinweis: Die Koordinaten basieren auf dem Stand des Liegenschaftskatasters zum Zeitpunkt der Planerstellung. Koordinatenänderungen infolge der kontinuierlichen Erneuerung des Koordinatennetzes (Netz7) sind vor Verwendung der Koordinaten zu prüfen und evtl. rechnerisch zu berücksichtigen.
Kartengrundlage Liegenschaftskarte/ Stadtgrundkarte	Lage im Stadtplan: 7479/80, 7579/80
Bahnstraße Ost (Nösenberg)	
Bebauungsplan 963	