

## I. Nutzung

Für die Grundstücke im Planbereich wird die Art der baulichen Nutzung ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

- a) Die nach § 7 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässige Ausnahme für Kerngebiet (MK) wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- b) Die nach § 7 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zulässige Ausnahme für Kerngebiete (MK) wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Kerngebietes (MK) im allgemeinen gewahrt bleibt.
- c) Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen für Gewerbegebiete (GE) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zugelassen, sofern die Eigenart des Gewerbegebietes (GE) im allgemeinen gewahrt bleibt.
- d) Auf allen Grundstücken im Planbereich, auf welchen die überbaubaren Flächen festgesetzt sind, bleiben untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bzw. § 7 Abs. 3 Landesbauordnung NW i. d. F. vom 27. Jan. 1970 (GV NW S. 96) – BauO NW – mit Ausnahme der in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten Nebenanlagen ausgeschlossen.
- e) Gem. § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV NW S.433) in o.a. Fassung wird zum Schutz und zur Erhaltung des als Baudenkmal geltenden Gebäudes im Westen des Planbereichs Ecke Haupt-/Ruhrstraße, dessen Grundfläche durch Baugrenzen – 19.65 x 8.37 m – als Rechteck festgesetzt ist, folgende Festsetzung getroffen:
  1. Das Baudenkmal ist in seiner architektonischen Eigenart und insbesondere in seinem äußeren Erscheinungsbild zu erhalten.
  2. Für dieses Gebäude wird eine Anzeigepflicht für Werbeanlagen aller Art gem. § 103 Abs. 2 Ziff. 2 BauO NW vorgeschrieben und der Einbau ortsfester, vor die Fassade vorspringender Warenautomaten gem. § 103 Abs. 1 Ziff. 2 BauO NW für unzulässig erklärt.

## II. Bauweise:

- a) Im Gewerbegebiet (GE) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude beliebiger Länge zulässig. Von den Grundstücksgrenzen ist der Bauwuch einzuhalten.
- b) Auf den Grundstücken mit der Festsetzung "Gewerbegebiet" (GE) wird nach § 8 Abs. 4 BauNVO die Nutzung eingeschränkt. In diesen Bereichen sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen.
- c) Gem. § 8 Abs. 4 BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert:
  1. In den Randbereichen der Grundstücke, parallel zu den Straßen verlaufend, dürfen nur Verwaltungs- und Bürogebäude (einschl. evtl. notwendiger Wohnungen) errichtet werden. Das gleiche gilt für den gesamten Grenzbereich zum östl. angrenzenden MK-Gebiet im Planbereich.
  2. Alle anderen Gebäude, insbesondere diejenigen mit Produktionsstätten, sind in den Innenbereichen der im GE-Gebiet liegenden Grundstücke anzuordnen.

## III. Baugestaltung:

- a) Im Gewerbegebiet (GE) sind die Gebäude in den Randzonen zu den Straßen, sofern sie ausschließlich die nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zugelassenen Wohnungen enthalten, mit einem Satteldach zu versehen. Für alle übrigen Gebäude wird das Flachdach vorgeschrieben.
- b) Im Kerngebiet (MK) sind die in bis zu 3-gesch. Bauweise zulässigen Wohngebäude an der Hauptstraße mit einem Satteldach zu versehen.

- Im übrigen Planbereich sind die Dächer als Flachdächer auszubilden.
- c) Bei Satteldächern sind als Dacheindeckung nur blaugraue oder lederbraune bzw. dunkelengobierte Dachziegel zu verwenden. Auch eine Schiefereindeckung ist zulässig.