Wichtige Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen (siehe auch Begründung Ziff II):

Grauer Text:
Unverändert fortbestehende Festsetzungen, nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens
Schwarzer Text:
Festsetzung innerhalb derer Änderungen vorgenommen wurden, wobei der schwarze Text selbst nicht geändert wurde, und dieser somit nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens ist.
Roter Text:
Neu hinzugefügte Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens
Gestrichene Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens
Entfallende Textbestandteile, Bestandteil des Änderungsverfahrens

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung GEWERBEGEBIET (GE)
~~B1, B4 (§ 8 BauNVO)~~
Von den gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen unzulässig:

- Anlagen gemäß Spalte 1 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 02.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Fuhr-, Speditions-, Busunternehmen und Logistikunternehmen,
  - Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen.

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie zu 10 betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,
  - gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 10% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.
- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden.
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
  - die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
  - die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die immissionsrechtliche der TA Lärm eingehalten werden und
  - die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht eingeschränkt wird und
  - die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Art der baulichen Nutzung EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET (GIE)
~~A1, A2b (§ 9 BauNVO)~~
Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:
- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - **Schank- und Speisewirtschaften**,
  - **Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen.**
  - **Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen**

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Schank- und Speisewirtschaften sind in den Quartieren A2, A2b, C1, C5 und C6 unzulässig.

Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen, untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet, sind in den Quartieren C1, C1b, C5 und C6 unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr 2 und Satz 2 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.
- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden.
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
  - die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
  - die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die immissionsrechtliche der TA Lärm eingehalten werden und
  - die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht eingeschränkt wird und
  - die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~B2, B3 (§ 9 BauNVO)~~
Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:
- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - **Schank- und Speisewirtschaften**,
  - **Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen.**
  - **Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen**

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an den Quartieren A2, A2b, C1, C5 und C6 Schank- und Speisewirtschaften sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage), Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
- Kompostierungsanlagen,
- Bordelle und Dirnenunterkünfte,
- Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen,
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
- Tankstellen,
- Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO),

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.

- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden.
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
  - die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
  - die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die immissionsrechtliche der TA Lärm eingehalten werden und
  - die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht eingeschränkt wird und
  - die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~C3 (§ 9 BauNVO)~~
Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:
- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - **Schank- und Speisewirtschaften**,
  - **Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen.**
  - **Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen**

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.

- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden.
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
  - die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
  - die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die immissionsrechtliche der TA Lärm eingehalten werden und
  - die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht eingeschränkt wird und
  - die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~C5 (§ 9 BauNVO)~~
Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:
- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen,
  - Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO),
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.

- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden.
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
  - die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
  - die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die immissionsrechtliche der TA Lärm eingehalten werden und
  - die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht eingeschränkt wird und
  - die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~B2, B3a (§ 9 BauNVO)~~
Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:
- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Beherbergungsbetriebe, Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - **Schank- und Speisewirtschaften**,
  - **Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen.**
  - **Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen**

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.

- die Regelungen für die ausnahmsweise Zulassung einer Wohnung auf dem abgeteilten Grundstück insgesamt erfüllt werden.
- die vorhandene Wohnung auf dem verbleibenden Grundstück die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulassung insgesamt erfüllt.

Die vorstehenden Regelungen gelten auch für jedwede sonstige Änderungen eines Grundstücks (Vereinigung, Umlegung usw.).

Außerdem ist erforderlich, dass
- Die Wohnung im Betriebsgebäude liegt und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
- die Wohnung nicht größer ist als 10% der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes (Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO) jedoch 200m² Wohnfläche nicht überschreitet (die Wohnfläche ist gemäß §§ 42-44 der 2. Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 13.9.2001 (2 Berechnungsverordnung) zu ermitteln) und
  - die gewerbliche Nutzung zeitlich vor der Wohnnutzung aufgenommen wird und
  - die Wohnung baulich so ausgeführt wird, dass die immissionsrechtliche der TA Lärm eingehalten werden und
  - die Nutzung der Wohnung durch vorhandene oder in der Umgebung zulässige Gewerbe- / Industriebetriebe nicht eingeschränkt wird und
  - die zur Minderung der Beeinträchtigung notwendigen Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Fenster mit Zwangsbelüftung) zeitlich vor Aufnahme der Wohnnutzung realisiert werden wobei Maßnahmen an den Außenbauteilen nach der DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 bemessen werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ebenfalls nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

~~C1 (§ 9 BauNVO)~~
Von den gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgend aufgeführten unzulässig:
- Anlagen gemäß Spalte 1 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen gemäß Spalte 2 Nr. 7 der 4. BImSchV, Anlagen der Abstandsklasse der Abstandskassen I, II und III mit Ausnahme der Lfd. Nr. 36 (Automobil- u. Motorradfahrzeuge sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren) des Abstandserlasses NRW vom 2.04.1998 (Ministerialblatt NRW Nr. 43, S. 744, vgl. Anlage),
  - Kompostierungsanlagen,
  - Bordelle und Dirnenunterkünfte,
  - Fuhr-, Spedition-, Busunternehmen und Logistikunternehmen.
  - Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze, offene einem Betrieb nicht untergeordnete Lagerflächen

  Untergeordnet ist eine Lagerfläche dann, wenn sie 20 % der betrieblichen Nutzfläche nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO).
  - Tankstellen,
  - Einzelhandelsnutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO).

Ausnahmsweise können an der Stätte der Produktion untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für dort produzierte Waren zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche eine untergeordnete Einrichtung der vorhandenen Betriebsgröße darstellt. Als untergeordnet in diesem Sinne werden beurteilt max. 15% der vorhandenen bzw. geplanten Geschossfläche, höchstens jedoch max. 150 m² Verkaufsfläche. Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimente gemäß Ziff. 1.3 sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn sämtliche nachfolgend genannten Ausnahmevorausetzungen kumulativ erfüllt werden:
- Pro Betrieb kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Einzelgrundstücke der Betrieb verfügt.
- Pro Grundstück kann maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, unabhängig davon, wieviele Betriebe sich auf diesem Grundstück befinden.

Wird ein Grundstück geteilt, auf dem eine Wohnung zugelassen wurde, so ist auf der abgeteilten Fläche eine Wohnung ausnahmsweise nur zulässig, wenn
- dort keine Wohnungen vorhanden ist.