

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 54
„Leifersberge“**

Stand: 01.06.2023

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung -Gewerbegebiet GE-

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 8 BauNVO)

1.1 Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage aufgeführten „Halveraner Liste“ sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage aufgeführten „Halveraner Liste“ sind nur zulässig, wenn der Anteil zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt und eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Höhen der Gebäudeoberkante (OK) gilt Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die Gebäudeoberkante (OK) ist bei geneigten Dächern an der Oberkante des Firstes und bei Flachdächern am oberen Dachabschluss zu messen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die Gebäudeoberkante (OK) darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 5,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut. Absturzsicherungen (wie Geländer oder Brüstungen) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis 2,0 m überschreiten. Sie müssen nicht von der Gebäudekante zurückspringen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. **Bauweise**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten.

4. **Überbaubare Grundstücksflächen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (wie Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzeinrichtungen) um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreitet.

5. **Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halver zu belasten.

6. **Grünordnung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mindestens 20 % des Baugrundstücks sind dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen gemäß den in der **Pflanzliste 1** aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu begrünen.

6.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2.1 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 25 m Grundstücksbreite (gemessen entlang der Planstraße) ein Baum gemäß den in der **Pflanzliste 2** aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Die Bäume sind entlang der Planstraße, in einem Abstand von maximal 10 m zur Straßenbegrenzungslinie, zu pflanzen.

6.2.2 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangenen 5 Pkw-Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß den in der **Pflanzliste 3** aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen.

6.2.3 Die innerhalb der Teilgebiete GE 3 bis GE 5 nach Südosten, Süden oder Südwesten [ggf. in der Planzeichnung eindeutig kennzeichnen] ausgerichteten, fensterlosen Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß den in der **Pflanzliste 4**

aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

→ Alternative: Pflanzung eines blickdichten Gehölzstreifens entlang der Südseite

6.3 Pflanzlisten

[wird noch ergänzt]

6.3.1 *Begrünung Baugrundstücke*

6.3.2 *Bäume entlang der Planstraße*

6.3.3 *Bäume auf den Stellplatzflächen*

6.3.4 *Fassadenbegrünung*

7. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung und der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006 (zur Einsichtnahme siehe Hinweis Nr. 4) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

| Teilgebiet | Emissionskontingent, tags $L_{EK,tags}$ in dB(A)/ m ² | Emissionskontingent, nachts $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/ m ² |
|------------|---|---|
| GE 1 | XX | XX |
| GE 2 | XX | XX |
| GE 3 | XX | XX |
| GE 4 | XX | XX |
| GE 5 | XX | XX |

[werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung ergänzt]

B. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. **Werbeanlagen**

1.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer maximal 10 m² großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

1.3 Pylone und Stelen sind nur bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

2. Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind ausschließlich als Gehölzhecken aus artenreichen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig **[wird ggf. noch ergänzt]**. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.

2.2 Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden.

C. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Ober Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

4. Alle in dieser Satzung aufgeführten technischen Regelwerke wie DIN-Normen liegen mit dem Urkundsplan bei der Stadtverwaltung Halver während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.