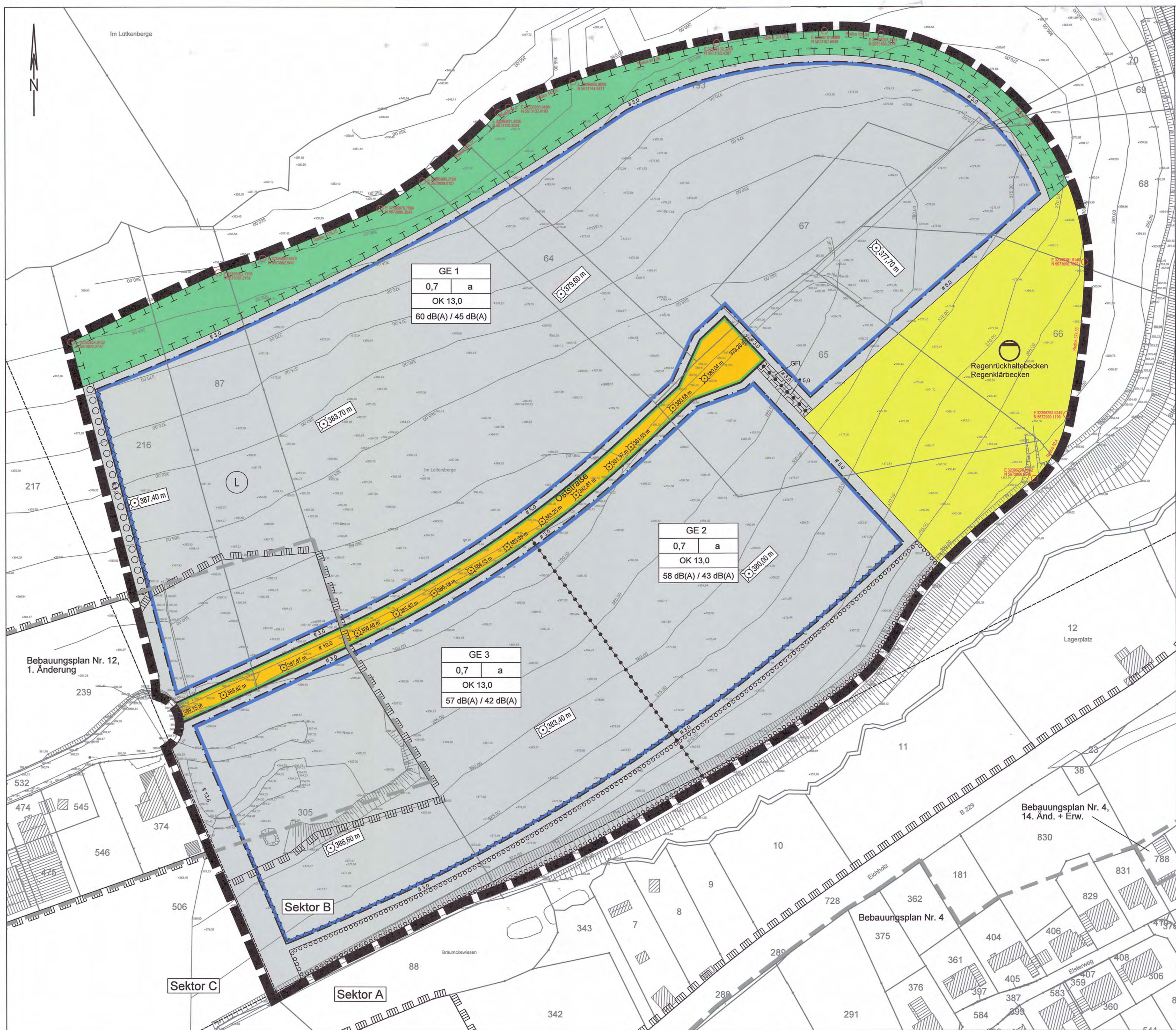

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

GE — Gewerbegebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente innerhalb der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO

0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK 13,0 — Höhe der Gebäudeoberkante in Meter über Bezugspunkt als Höchstmaß

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

390,16 — Straßenhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Fläche für die Abwasserentsorgung

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

GFL — Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

60 dB(A) / 45 dB(A) — Emissionskontingente tags/nachts

Abgrenzung Richtungssektor Zusatzkontingente

Begrünungsmaßnahmen
§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fassadenbegrünung

Sonstige Festsetzungen

Fläche für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

387,40 — Höhenlage des Geländes in den Baugebieten in Meter über Normalhöhennull (NHN)
§ 9 Abs. 3 BauGB

z.B. E 32395996.2160 N 5673099.0127 — Koordinatenpunkt mit Ostwert (E) und Nordwert (N)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des Landschaftsschutzgebiets (tritt gem. § 20 Abs. 4 LNatSchG mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft)

Kartengrundlage und topographischer Bestand

Wohngebäude mit Hausnummer

gewerblich genutztes Gebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

305 — Flurstücksgrenze und -nummer

Böschung

•388,02 — Geländehöhe

390.00 — Höhenlinien in Meter über Normalhöhennull

Rechtsgrundlagen

(BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
(BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444),
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Verfahrensvermerke

Bescheinigung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Planunterlagen befinden sich in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster (Stand 05.05.25).

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Halver, den 05.05.2025

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Aufstellung

Der Rat der Stadt Halver hat am 13.12.2021 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 54 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Halver den 07.10.2024

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 09.06.2023 bis 10.07.2023 durchgeführt.

Halver den 07.10.2024

Der Bürgermeister

Entwurfsbeschluss

Der Rat der Stadt Halver hat am 07.10.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung vom 11.09.2024 beschlossen.

Halver den 07.10.2024

Der Bürgermeister

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 07.10.2024 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 54 mit der dazugehörigen Begründung vom 11.09.2024 im Internet zu veröffentlichen.

Halver den 07.10.2024

Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 mit der dazugehörigen Begründung vom 11.09.2024 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2024 bis 18.11.2024 im Internet veröffentlicht.

Halver den 05.05.2025

Der Bürgermeister

Bestätigung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Halver den 07.10.2024

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB hat der Rat der Stadt Halver am 05.05.2025 den Bebauungsplan Nr. 54 als Satzung beschlossen und fügt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Begründung vom 09.04.2025 bei.

Halver den 05.05.2025

Der Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt.
Mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung vom 30.07.2025 tritt die Bebauungsplanaufstellung in Kraft.

Halver den 30.07.2025

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

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 In den Teilgebieten GE 1 bis GE 3 sind die Betriebsarten der in der nachfolgenden Tabelle benannten Abstandsklassen der Anlage 1 zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659) nicht zulässig. Dies gilt ebenso für Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad.

Darüber hinaus dürfen in den festgesetzten Baugebieten 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, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. *(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)*

Teilgebiet	Ausschluss von Abstandsklassen gemäß Abstandserlass 2007	Emissionskontingent, tags $L_{EK,tags}$ in dB(A)/ m²	Emissionskontingent, nachts $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/ m²
GE 1	I-IV	60	45
GE 2	I-V	58	43
GE 3	I-V	57	42

1.2 Für die in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$:

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32395928 / 5672724			Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ dB(A)/ m²	
Richtungssektor	Anfang	Ende	tags	nachts
A	63°	243°	0	0
B	243°	336°	9	9
C	336°	63°	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor L_{EK} durch $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. *(§ 1 Abs. 5 BauNVO)*

1.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. *(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

1.5 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)*

1.6 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. *(§ 1 Abs. 9 BauNVO)*

1.7 Abweichend von den Festsetzung Nr. 1.5 und Nr. 1.6 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der als Anlage aufgeführten „Halveraner Liste" als Ausnahmen zugelassen werden *(§ 31 Abs. 1 BauGB)*, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente darf 100 m² pro Betrieb nicht übersteigen.

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 zeichnerisch als Höchstmaß festgesetzten Höhen der Gebäudeoberkante (OK) gilt die Höhenlage der Planstraße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Das Quergefälle der Straße bleibt dabei unberücksichtigt. *(§ 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 Höhe der Gebäudeoberkante (OK) darf durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solar- oder Windenergie) sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 5 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 m überschreiten. Sie müssen nicht von der Gebäudekante zurückspringen. *(§ 16 Abs. 6 BauNVO)*

2.4 Die sich aus der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergebene zulässige Grundfläche darf nicht durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden. *(§ 19 Abs. 4 Satz 3 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 Länge von maximal 100 m 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „GFL" festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Halver zu belasten.

6. Mindestfläche für Photovoltaikanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In den Gewerbegebieten sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 20 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten.

Die mindestens zu errichtende Fläche mit Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 20 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.

7. Grünordnung
(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)

7.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

7.1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein stufiger Waldrand anzulegen. Dieser ist stufenweise in drei Zonen zu entwickeln:

Zone 1: ca. 2,0 - 4,0 m breite Krautsaum

Pflanzarten: Gräser, Brennnessel, Beerensträucher, Moose, Farne, Sauerampfer, Schafgarbe

Zone 2: ca. 4,0 - 8,0 m breite Strauchgürtel

Pflanzarten: Hundsrose, Schlehe, Holunder, Hasel, Schneeball, Weißdorn

Pflanzqualität: strukturierte gruppenweise Pflanzung. Abstand in der Gruppe 1,5 m x 1,5 m

Zone 3: ca. 4,0 - 8,0 m Waldmantel

Pflanzarten: Wildapfel, Wildbirne, Feldahorn, Hainbuche, Weiden, Vogelkirsche

Pflanzqualität: gruppenweise Pflanzung von Baumarten der 3. Ordnung hin zu Arten 2. Ordnung. Abstand in der Gruppe 2,0 m x 2,0 m.

7.1.2 Pkw-Stellplätze inkl. Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) mit einem Abflussbeiwert von mindestens C_s=0,40 (Spitzenabfluss) und C_m=0,25 (mittlerer Abfluss) herzustellen.

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

7.2.1 Mindestens 20 % des Baugrundstücks sind dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

7.2.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrates oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Belichtungsflächen, Glasdächer und technische Aufbauten sind von der Dachbegrünung ausgenommen.

7.2.3 Auf dem Baugrundstück sind entlang der Planstraße sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze je angefangene 20 m eine Kaiserlinde (Tilia x europaea „Pallida" syn. T. x intermedia „Pallida"' T. x vulgaris „Pallida") 1. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume sind dabei in einem Abstand von maximal 10 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Grundstücksgrenze zu pflanzen. Pro Baum ist ein mindestens 3 x 3,0 m großes und 1,5 m tiefes Pflanzbeet herzustellen.

Der Bereich innerhalb der auf den Baugrundstücken festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume gemäß Satz 1 nicht mit anzurechnen.

7.2.4 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangenen 5 Pkw-Stellplätzen mindestens ein Baum gemäß den nachfolgend aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu pflanzen. Für die Baumstandorte sind die Qualitätskriterien der FLL-Empfehlungen „Baumpflanzungen / Teil 2" (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk"
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare"
Spitzahorn	Acer platanoides „Olmsted"
Schmalkroniger Rotahorn	Acer rubrum „Armstrong"'
Baumhasel, Türkische Hasel	Corylus colurna
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata „Rancho"
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus x hollandica „Lobel"

Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, 3-fach verpflanzt, StU 12 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe

7.2.5 Die innerhalb der zeichnerisch als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Abfangen von Geländehöhenunterschiede herzustellenden Böschungen sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu begrünen. Es ist eine flächige Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen 1. Ordnung zu entwickeln. Die Strauchgehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die als Überhälter einzubringenden Hochstämme sind im Raster von 10 x 10 m in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Bäume 1. Ordnung:

Spitzahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, mindestens 2-fach verpflanzt, StU 12 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm

7.2.6 Die zwischen zwei Baugrundstücken zum Abfangen von Geländehöhenunterschiede herzustellenden Böschungen sind gemäß den nachfolgend aufgeführten Arten und Mindestqualitäten zu begrünen. Es ist eine flächige Eingrünung mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu entwickeln. Die Strauchgehölze sind mit einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Die als Überhälter einzubringenden Hochstämme sind im Abstand von 10 m in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Bäume 2. / 3. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Pflanzqualität: Hochstamm m. Ballen, mindestens 2-fach verpflanzt, StU 12 - 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm

7.2.7 Die unmittelbar zu den in der Planzeichnung mit ∿∿∿ gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichteten, fensterlosen Fassadenabschnitte der Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Es ist mindestens eine Kletterpflanze je angefangene 1,5 m Fassadenlänge in eine Pflanzscheibe oder einen Pflanzring mit durchgängigem Kontakt zum gewachsenen oder auch aufgeschütteten Erdreich zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl muss mit der gewählten Art der Berankung (Rankhilfe oder Selbstklimmer) korrespondieren. Eine Rankhilfe kann mit der Fassade dauerhaft verbunden oder als eigenständige Konstruktion vor der Fassade errichtet werden. Die Qualitätskriterien der FLL-Fassadenbegrünungsrichtlinien (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen" (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Alternativ ist auch eine der Gebäudefassade vorgelagerte Bepflanzung mit entsprechend hohen Bäumen und Gehölzen oder eine Kombination mit einer Fassadenbegrünung zulässig, sofern die Gebäudefassade optisch abgeschirmt wird.

Gebäudefassaden, die mit Photovoltaikanlagen bestückt werden, sind von einer Begrünung ausgenommen.

8. Festsetzung der Höhenlage des Geländes in den Baugebieten
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Geländes innerhalb der Baugebiete (Geländeoberflächen) ist gemäß den in der Planzeichnung eingetragenen Bezugshöhen herzustellen. Maßgebend ist jeweils diejenige Bezugshöhe, die innerhalb des Baugrundstücks eingetragen ist oder dem Baugrundstück am nächsten liegt. Können nach der vorstehenden Bestimmung mehrere Bezugshöhen herangezogen werden, so ist die maßgebliche Höhe als Mittelwert aus diesen Bezugshöhen zu berechnen.

Böschungen sowie Terrassierungen sind an den Grundstücksgrenzen zur Geländeanpassung zulässig.

Abweichungen von der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig.

Darüber hinaus können Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 1,5 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

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

1. Fassadengestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Wandflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² sind zu mindestens 80 % in hell getönten Farben auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) folgende Eigenschaften aufweisen:
- abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 %.

2. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

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

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

2.3 Pylone und Stelen sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

3. Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Einfriedungen sind als Gehölzhecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie als Holzzäune herzustellen. Metall- oder Kunststoffzäune sind nur zulässig, wenn sie durch Hecken in mindestens gleicher Höhe hinterpflanzt werden. Massive Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Märkischer Kreis" (LSG-4512-0004).

D. HINWEISE

1. Denkmalschutz

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 Denkmal-behörde 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. Kampfmittel

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

3. Artenschutz

Für die erfassten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:
- Die Baufeldräumung (Rodung von Gehölzen, Gebüschen, Brachen) wird zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September durchgeführt (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Alle Vogelarten (planungsrelevant, wie nicht planungsrelevant) können bezüglich Vogelschlags an Glasflächen betroffen sein. Bei Realisierung von Glasfassaden / größeren Glaselementen sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben aktuelle Leitfäden und Veröffentlichungen zu diesem Thema in den Architektenentwürfen zu berücksichtigen. Allen Veröffentlichungen gemeinsam ist, dass eine Kollision von Vögeln an Glasflächen durch geeignete Markierungen, Folien, Blenden, etc. vermieden wird.
- Für die Vogelarten Baumpieper, Neuntöter, Raubwürger, Star und Waldschnepfe liegt die Betroffenheit von Bruthabitaten vor, so dass es erforderlich geeignete Ersatzhabitate im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zu schaffen, um den Arten einen Ausweichlebensraum anzubieten. Wichtig ist, dass die Maßnahmen vorgezogen zum eigentlichen Eingriff umgesetzt werden müssen und wirksam sind. Die Maßnahmenanforderungen leiten sich aus dem „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen - Bestandserfassung und Monitoring -" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW ab.
- In Bezug auf die potenzielle Nutzung von Baumhöhlungen als Fledermausquartier, können Tötungen im Falle von Fällarbeiten über eine vorherige Prüfung auf Fledermausbesatz vermieden werden. Bei unzugänglichem Gelände kann der Einsatz von Baumkletterern erforderlich werden. Sofern keine Tiere entdeckt werden, steht einer Fällung aus Artenschutzsicht nichts entgegen.
- Bei einem festgestellten Besatz des Höhlenbaumes durch Fledermäuse muss gewartet werden, bis die Tiere das Quartier von selbst verlassen haben. Im Falle eines Quartierfundes hat es sich als sinnvoll erwiesen den Teil des Stammes mit der Höhle komplett herauszuschneiden und im direkten räumlichen Umfeld aufzuhängen um den Fledermäusen das Quartier weiterhin zur Verfügung zu stellen. Das „Dach" und der „Boden" des Stammstückes muss wetterfest versiegelt werden.
- Um den Blühaspekt und damit das Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse im Plangebiet zu optimieren, werden Dachbegrünungen, Begrünungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie begrünte Böschungsbereiche (umlaufend und zwischen den Gewerbebetrieben) festgesetzt.
- Außerdem sollte ein fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept vorgenommen werden, um Auswirkungen auf lichtscheue Arten und Lichtimmissionen auf umliegenden Flächen möglichst gering zu halten. Daher sollten Maßnahmen zur Reduktion der Lichtimmissionen bei der Projektgestaltung berücksichtigt werden (Reduktion der Beleuchtung auf das notwendige Maß, Beleuchtungsrichtung von oben nach unten, Vermeidung von Streulicht, keine nächtlichen Arbeiten im Zuge der Baumaßnahmen). Um in der Summationswirkung negative Auswirkungen auf diese Artengruppe als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse zu vermeiden, sind für Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung insektenfreundliche, warmweiße LED-Lampen zu verwenden.
- Für die nachgewiesenen Fledermausarten liegt die Betroffenheit von Höhlenbäumen als potenzielle Quartiere vor, so dass es erforderlich geeigneten Ersatz im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet zu schaffen, um den Arten einen Ausweichlebensraum anzubieten. Wichtig ist, dass die Maßnahmen vorgezogen zum eigentlichen Eingriff umgesetzt werden müssen und wirksam sind. Die Maßnahmenanforderungen leiten sich aus dem oben benannten Methodenhandbuch ab.

4. Umgang mit Regenwasser

Die Bemessung der Regenwasserkanäle auf dem Grundstück sollte zur Vorbeugung von Starkregenereignissen mit den 5-jährigen Bemessungsregen nach KOSTRA DWD Daten aus 2020 erfolgen.

Die zentrale Regenwasserbehandlungsanlage für das Gewerbegebiet ist für Belastungen bis maximal Kategorie II der DWA-A 102-2 /BWK-A 3-2 ausgelegt. Wenn auf den Grundstücken stark belastetes Niederschlagswasser anfällt (Kategorie III), ist jeweils zusätzlich eine separate besondere Behandlungsanlage auf dem Grundstück vorzusehen.

Zielgewässer	Gering belastetes Niederschlagswasser (Kategorie I)	Mäßig belastetes Niederschlagswasser (Kategorie II)	Stark belastetes Niederschlagswasser (Kategorie III)
Oberflächengewässer	Einleitung grundsätzlich ohne Behandlung möglich	Grundsätzlich geeignete technische Behandlung erforderlich	
Grundwasser	Versickerung und gegebenenfalls Behandlung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138		

Für jedes Grundstück über 800 m² ist zudem der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

5. Einsichtnahme technische Regelwerke

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.

E. Anlage -Halveraner Liste-

Sortiment	Nr. nach WZ (2008)*
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	
Blumen	aus 47.76.1
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75
Nahrungs- und Genussmittel	47.2
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1
Zentrenrelevante Sortimente	
Augenoptik	47.78.1
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71
Bettwaren	aus 47.51
Bücher	47.61 47.79.2
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41
Elektrogroßgeräte	aus 47.54
Elektrokleingeräte	aus 47.54
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51
Hausrat	aus 47.59.9
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53 aus 47.51
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2
Schuhe, Lederwaren	47.72
Spielwaren	47.65
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2
Telekommunikationsartikel	47.42
Uhren/ Schmuck	47.77
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9

* WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008.

Stadt Halver

EINFACH SYMPATHISCH

(c) Land NRW, 2022 — Übersichtsplan M 1:8000

Bebauungsplan Nr. 54 "Leifersberge" und Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 12 "Industriegelände Langenscheid"

April 2025

Maßstab 1:1000

Planverfasser:
H+B Stadtplanung
Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kunibertskloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33 . Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de