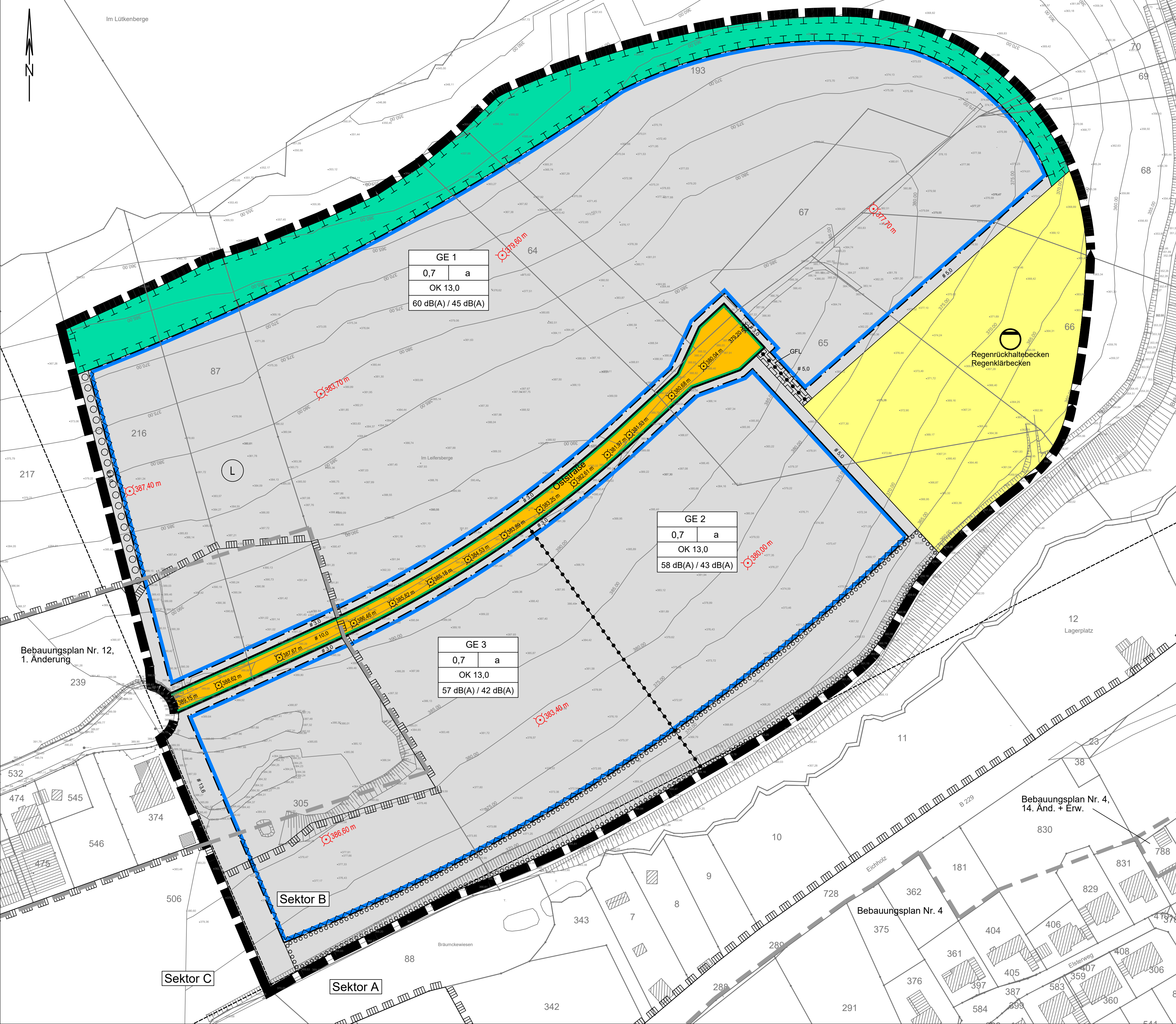




Textliche Festsetzungen

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_{eq} nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe 12/2006 (zur Entscheidung siehe Hinweis Nr. 4) wieder 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_{eq} durch $L_{eq, max}$ durch $L_{eq, i} + L_{eq, z, max}$ zu ersetzen ist. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Teilgebiet	Ausschluss von Abstandsklassen gemäß Abstands-erlass 2007	Emissionskontingent, tags $L_{eq, tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent, nachts $L_{eq, nachts}$ in dB(A)/m ²
GE 1	I+V	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_{eq} um folgende Zusatzkontingente $L_{eq, z, max}$:

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32395928 / 5672724			Zusatzkontingent $L_{eq, z, max}$ dB(A) m ²	
Richtungs- sektor	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_{eq} durch $L_{eq, i}$ durch $L_{eq, i} + L_{eq, z, max}$ 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 Betriebsfachpersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe 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 Endverbraucher 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 Endverbraucher 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 Sortiments zum Hauptortiment gegeben ist. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.7 Abweichend von der 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 (Verkaufserlaubnis). Die Verkaufsstätte 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 aufstehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut. Abtursicherungen (wie Geländer oder Brüstungen) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis zu 2 m überschreiten. Sie müssen nicht von der Gebäudekante zurückspringen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

2.4 Die sich aus der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ergebende zulässige Grundfläche darf nicht durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen inkl. Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie baulichen Anlagen innerhalb 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 altsitzigem 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, Rettungsskalone und -treppenhäuser, Sonnenschutzvorrichtungen) 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. 23 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

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

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

Pflanzenarten: Hundrose, Schlehe, Holunder, Hasel, Schneeball, Weißdorn, Brombeere

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

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

Pflanzenarten: Wildapfel, Wildbirne, Feldahorn, Hainbuche, Weiden, Vogeleiche

Pflanzenqualität: 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 (Ökoptaster/ Sickerpflaster) mit einem Aufbauseitwert von mindestens $C_u=0,40$ (Spitzenabfluss) und $C_u=0,25$ (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 gesamten Zustand zu betragen. Die Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsschritte (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V., „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (www.fll.de)) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten. Bepflanzungsflächen, 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 Kaserirde (Tilia x europaea „Palidra“ syn. T. x intermedia „Palidra“ T. x vulgaris „Palidra“) 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 Pflanzloch 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 zu 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“ (www.fll.de) in der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

Bäume:

Feldahorn	Acer campestre „Elaeik“
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“
Spitzahorn	Acer platanoides „Olmsted“
Schmalblättriger Rotahorn	Acer rubrum „Armstrong“
Baumhasel, Türkische Hasel	Corylus colurna
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Amerikanische Ständlinde	Tilia cordata „Rendeh“
Schmalblättrige Stadlinde	Ulmus x hollandica „Lobeli“

Pflanzenqualität: 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 Abfragen 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 Hochstämmen sind im Raster von 10 x 10 m in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Bäume 1. Ordnung:

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

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

7.2.6 Die zwischen zwei Baugrundstücken zum Abfragen 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 Hochstämmen sind im Abstand von 10 m in die Strauchpflanzung zu integrieren.

Bäume 2./3. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche, Weißbuche	Carpinus betulus
Holz-Äpfel	Malus sylvestris
Vogeleiche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbäre	Sorbus torminalis

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

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 eingezeichneten Bezugshöhen herzustellen. Maßgebend ist jeweils diejenige Bezugshöhe, die den höchsten oder schiefen Hang hin zum Grundstück 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 Blauanteil 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 m großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur aus 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.

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

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

4. 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 Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Veränderungen in den natürlichen Bodeneigenschaften, 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 Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (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 Denkmalschutzbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalschutzbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 Fundamentstufen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel (Rudung von Holzstößen, Gebüschen, Brachen) wird zur Vermeidung unbeabsichtigter 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).

3. Artenschutz

Für die erfassten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:

- Die Baufeldräumung (Rudung von Holzstößen, Gebüschen, Brachen) wird zur Vermeidung unbeabsichtigter 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 Vogelschlag an Glasflächen betroffen sein. Bei Realisierung von Glasfassaden / größeren Glaselementen sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen 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.

Sträucher:

Gemeiner Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche
Gemeiner Liguster
Schlehe
Hundrose
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Pflanzqualität: mindestens 2-fach verpflanzt, Höhe: 100 - 150 cm

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Loniceria xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa carolina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

7.2.7 Die unmittelbar zu den in der Planzeichnung mit ~~~~~ gekennzeichneten Baugrenzen ausgerichteten, fensterlosen Außenwänden 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 Pflanzung 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-Fassadenbegrünungsschritten (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 entsprechenden 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 eingezeichneten Bezugshöhen herzustellen. Maßgebend ist jeweils diejenige Bezugshöhe, die den höchsten oder schiefen Hang hin zum Grundstück 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 Blauanteil 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 m großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur aus 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.

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

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

4. 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 Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine aber auch Veränderungen und Veränderungen in den natürlichen Bodeneigenschaften, 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 Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (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 Denkmalschutzbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalschutzbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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 Fundamentstufen und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel (Rudung von Holzstößen, Gebüschen, Brachen) wird zur Vermeidung unbeabsichtigter 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).

3. Artenschutz

Für die erfassten planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:

- Die Baufeldräumung (Rudung von Holzstößen, Gebüschen, Brachen) wird zur Vermeidung unbeabsichtigter 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 Vogelschlag an Glasflächen betroffen sein. Bei Realisierung von Glasfassaden / größeren Glaselementen sind zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen 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.

Legende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO

GE Gewerbegebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Emissionskontingente innerhalb der Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 18 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

OK 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

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. 18 BauGB

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

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

Nachrichtliche Übernahme
§ 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des Landschaftsschutzgebiets (trifft gem. § 60 Abs. 4 NatSchG mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft)

Kartengrundlage und topographischer Bestand

Wohngebäude mit Hausnummer

gewerblich genutztes Gebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

Flurstücksgrenze und -nummer

Böschung

Geländehöhe

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, (PlanV 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. Juni 1994 (GV. NRW. S. 66