

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM B-PLAN 22-05 „PLASS“

Hinweis: Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils.
Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzungen nach § 9 (1) 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (0), GE (1), GE (2) und GE (3)

Folgende Festsetzungen sind für GE (0) bis GE (3) unter den Voraussetzungen 1.1.1.2 - 1.1.1.5 gültig:

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Die sonst zulässigen Lagerplätze sind unzulässig.

Einzelhandel ist nur in direktem funktionalen und baulichen Zusammenhang mit den oben genannten dazugehörigen Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig. Die Geschoßfläche der Einzelhandelsnutzung muß der Geschoßfläche des Bauvorhabens untergeordnet (<50%) sein.

§ 11(3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Alle anderen Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Geschoßfläche untergeordnet sind. Freistehende, der Wohnnutzung dienende Gebäude sind unzulässig.

Die sonst zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abminderung erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes (Summe ΔL_z) bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Eine Umschichtung der Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation zulässig, wenn hierdurch die Nutzungen gem. den Festsetzungen im B-Plan auf allen Flächen im Plangebiet realisierbar bleiben. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

(Hinweis: Die zukünftigen Nutzer der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen müssen sich Umschichtungen der Emissionspegel gegenseitig bekannt machen).

1.1.1.2 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (0)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (0) dient der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben.

Diese sind zulässig, wenn

1. deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten

$L_{WA} = 56 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA} = 41 \text{ dB(A)}$ nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr);

Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, 05/87;

und wenn sie

2. in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)“ vom 02.04.1998 (SMBl. NW Nr. 283), Abstandsklasse VII aufgeführt sind; oder wenn sie unter Einhaltung von 1.

3. in ihrem Emissionsverhalten den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen entsprechen bzw. deren Emissionen unterschreiten.

1.1.1.3 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (1)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (1) dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Diese sind zulässig, wenn

1. deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten

$L_{WA} = 62 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA} = 47 \text{ dB(A)}$ nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr);

Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, 05/87;

und wenn sie

2. in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)“ vom 02.04.1998 (SMBI. NW Nr. 283), Abstandsklasse VII aufgeführt sind; oder wenn sie unter Einhaltung von 1.

3. in ihrem Emissionsverhalten den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen entsprechen bzw. deren Emissionen unterschreiten.

1.1.1.4 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (2)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (2) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht belästigenden Gewerbebetrieben.

Diese sind zulässig, wenn

1. deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten

$L_{WA} = 67 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA} = 52 \text{ dB(A)}$ nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr);

Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, 05/87;

und wenn sie

2. in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)“ vom 02.04.1998 (SMBI. NW Nr. 283), Abstandsklasse VI oder VII aufgeführt sind;

oder wenn sie unter Einhaltung von 1.

3. in ihrem Emissionsverhalten den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen entsprechen bzw. deren Emissionen unterschreiten.

1.1.1.5 Gegliedertes Gewerbegebiet GE (3)

Das gegliederte Gewerbegebiet GE (3) dient vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

Diese sind zulässig, wenn

1. deren gesamte Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten

$L_{WA} = 71 \text{ dB(A)}$ tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA} = 56 \text{ dB(A)}$ nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr);

Berechnungsgrundlage ist die DIN 18005, Teil 1, 05/87;

und wenn sie

2. in der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft „Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleit-

planung (Abstandserlaß)“ vom 02.04.1998 (SMBI. NW Nr. 283), Abstandsklasse V, VI oder VII aufgeführt sind;
 oder wenn sie unter Einhaltung von 1.
 3. in ihrem Emissionsverhalten den unter 2. aufgeführten Betrieben und Anlagen entsprechen bzw. deren Emissionen unterschreiten.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplans sind die GRZ, GFZ, und die OK als Obergrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (OK) einschließlich aller Bauteile darf 146,5 m über NN nicht überschreiten.

1.2 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 u. 23 BauNVO

1.2.1 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude werden in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden kann.

1.2.2 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

1.2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudefront ist parallel zu der dem Bauvorhaben zugeordneten Erschließungsstraße zu errichten. Büro-, Kommunikations- und Wohnräume sind auf den der B 239 abgewandten Gebäude-seiten anzuordnen.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

1.4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als Ausnahme sind Fahrradeinstellplätze im Eingangsbereich außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt werden.

1.4.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.20 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB; i.V.m § 1a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Zuordnung gilt nur für die Grundstücke und die Eingriffe, die vor der Aufstellung dieses B-Plans noch nicht durch den rechtskräftigen B-Plan 22-02 erfaßt wurden.

Der durch grundstücksbezogene Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen auf den Grundstücken selbst nicht ausreichend ausgleichbare Eingriff in Natur und Landschaft ist innerhalb des Plangebietes durch die Anlage und naturnahe Gestaltung der „Ausgleichsflächen/-maßnahmen A und B“ zu kompensieren. Dies entspricht in der Realität einem Quadratmeterverhältnis (Eingriff zu Ausgleich)

1. für die öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 1,75 m² Eingriff : 1 m² Ausgleich (Ausgleichsfläche/-maßnahme A)
2. für die Gewerbeflächen von 2,44 m² Eingriff : 1 m² Ausgleich (Ausgleichsfläche B).

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den einzelnen Grundstücken im Plangebiet anteilmäßig gem. der versiegelbaren Grundstücksfläche zugeordnet. Die Kosten für den Flächenankauf und die Durchführung der Ersatzmaßnahmen werden auf die Grundstücksbesitzer gem. § 135 a - c BauGB umgelegt.

Flächen / Maßnahmen (A) und (B)

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als mit vielfältigen Biotopstrukturen angereicherte Sukzessionsfläche gemäß dem GOP zu entwickeln. Die Festsetzungen sind im einzelnen:

Die zwei von Norden nach Süden verlaufenden Drainagesammelleitungen sind aufzunehmen und naturnah zu gestalten. Es ist ein Frisch- bzw. Feuchtgrünbereich mit wechselfeuchten und feuchten Bereichen anzulegen (mind. 600 m²). Teile der Fläche sind abschnittsweise und in unterschiedlichen Mähzyklen von 3 - 5 Jahren jeweils im Herbst zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren **(A)**.

In den Randbereichen der Feuchtflächen ist eine Pufferzone aus Straucharten der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang) anzulegen (mind. 100 m²). Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 Pflanzen anzuordnen **(A)**.

Entlang der Südgrenze der Ausgleichsfläche ist eine nahezu lückenlose, mindestens 5-reihige Feldgehölzbepflanzung (mind. 2800 m²) vorzunehmen. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1m x 1m zu pflanzen. In Pflanzabständen von ca. 10 - 15 m sind Hochstämme in diesen Bestand zu integrieren. Die Zusammensetzung erfolgt entsprechend der pot. nat. Vegetation (s. vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang) **(A)**.

Parallel zur B 239 (Aufweitung) ist auf der Ausgleichsfläche eine Baumreihe aus Stieleichen der Qualität „Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm“ zu pflanzen **(A)**.

Der intensiv genutzte Acker ist in eine Sukzessionsfläche (24.100 m²) umzuwandeln. Es ist eine Initialeinsaat mit der RSM 9 „Landschaftsrassen C“ vorzunehmen. Die Fläche ist zunächst 1 x jährlich zu mähen. Nach 5 Jahren ist dieser Pflegegang einzustellen und die Fläche sich selbst zu überlassen **(B)**.

Ca. 5 % der Fläche ist mit Gehölzen gem. der potentiellen natürlichen Vegetation (siehe vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang) anzureichern (2 x mind. 450 m²) **(B)**, (1 x mind. 400 m²) **(A)**. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 5 Stück anzuordnen. Im Randbereich zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist den Gehölzgruppen ein ca. 4 - 5 m breiter Wildkrautsaum vorzulagern.

1.20.2 Stellplatzbepflanzung

Für je angefangene 6 Stellplätze ist in regelmäßigen Abständen ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standort ist dabei so zu wählen, daß die Baumkrone über den Stellplätzen liegt. Es sind Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 16 - 18 cm, mit Ballen zu verwenden (s. vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang).

1.20.3 Hinweis: Stellplatzreduzierung durch Job-Tickets

Die Anzahl der gem. BauONW notwendigen Stellplätze kann bei optimierter Anbindung des Gewerbegebietes an den ÖPNV durch den Erwerb von Job-Tickets um ein noch zu bestimmendes Maß reduziert werden.

1.20.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisterne geleitet und zu betrieblichen Zwecken genutzt werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Versickerung (s.u.) anzuschließen.

1.20.5 Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen und den versiegelten bzw. teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser (gem. RdErl. MURL v. 04.01.1988 (MBI NW Nr. 11/1988, S. 164) ist vollständig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat

- großflächig über belebte Bodenzonen
- als Flächenversickerung oder
- durch Sammlung und Einleitung in oberirdische oder oberflächennahe Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen etc.) zu erfolgen.

Die Versickerung in Schächten o.ä. ist nicht zulässig.

Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die städtische Entwässerung für Niederschlagswasser anzuschließen.

Stellplätze sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Pflastergitter mit großem Fugenteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu erstellen. Die Materialien und der Unterbau sind so zu wählen, daß ein Abflußbeiwert von 0,25 bis 0,60 erreicht wird.

Der Betreiber hat für das auf den bebauten und den versiegelten / teilversiegelten unbebauten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser nachzuweisen, daß das Grundstück hinsichtlich seiner Verschmutzung einem Wohngebiet vergleichbar ist.

Niederschlagswasser, für das der Betreiber die o.g. maximal geringe Verschmutzung nicht nachweisen kann, ist gem. den geltenden Rechtsvorschriften zu behandeln und je nach verbleibender Verschmutzung zu Versickern, dem Regenklärbecken zuzuführen oder vorschriftsmäßig zu entsorgen.

Andere Rechtsvorschriften, z.B. das Wasserhaushaltsgesetz, bleiben von den hier getroffenen Festsetzungen und Hinweisen unberührt. Eine wasserrechtliche Erlaubnis oder Bewilligung ist erforderlich.

1.20.6 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gem. § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeitig gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

1.20.7 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Nichtüberbaubare Grundstücksflächen“ sind zu mind. 80 % mit einer Initialsaat einzusäen. Die Ansaatmischung muß ca. 25 - 30 Arten nicht zu konkurrenzstarker, standortgerechter und überwiegend perennierender Grünlandpflanzen mit hoher ökologischer Amplitude enthalten. Der Anteil der Gräser soll 95 - 97 %, der Anteil der Kräuter und Leguminosen 2 - 4,5 % und der Anteil der Leguminosen 0,5 - 1,5 % betragen.

Pro 200 m² nichtüberbaubarer Fläche ist zudem mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang) zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße wird mit: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm festgesetzt.

In unregelmäßigen Abständen sind in einem Umfang von ca. 25 % der Fläche Sträucher in Gruppen zu 5 Stück (Qualität: Str., 2 x verpflanzt., 60 - 100) oder als Solitär zu pflanzen (s. vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang).

Auf der „Nichtüberbaubaren Fläche“ parallel zur B 239 sind im Abstand von 15 Metern standortgerechte, heimische Laubbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

1.20.8 Sonstige Maßnahmen

Die durch Bau und Anlage bedingten Beeinträchtigungen sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz

- Beachtung der Vorschriften aus der DIN 18 920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmaabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure)
- Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW

Die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18 915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzenarbeiten), 18 917 (Rasen- und Saatarbeiten), 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und 18 920 (Schutz von Bäumen....s.o.) zu erfolgen.

Für alle unter 1.20 und 1.25 getroffenen Festsetzungen sind die zeichnerischen Festsetzungen des GOP verbindlich.

1.25 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB i.V.m § 8 BNatSchG

1.25.1 Fassadenbegrünung

Mindestens 30 % der Gebäudefassaden sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (s. vorgeschlagene Pflanzliste im Anhang). Die Pflanzbeete sind in einer Größe von mind. 1 m² anzulegen und mit jeweils 2 Pflanzen zu bepflanzen. Als Ausnahme kann der zu 30 % festgesetzte Anteil der Fassadenbegrünung reduziert werden, sofern die Dachbegrünung im Quadratmeterverhältnis 1:1 erweitert wird.

1.25.2 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachfläche der baulichen Anlagen sind dauerhaft und mind. extensiv zu begrünen. Die Anlage ist mit geeigneten Gräsern und Stauden zu errichten.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch die gewerbliche Nutzung bedingte konstruktive Notwendigkeiten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Herstellung der Dachbegrünung erfordern und wenn nachgewiesen wird, daß das anfallende Niederschlagswasser auch mit verringerter Dachbegrünung vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann. Die Unzumutbarkeit ist vom Antragsteller nachzuweisen und zu begründen. Bei einer Ausnahmegenehmigung wird als Ausgleichsmaßnahme die zulässige GRZ um 10 % reduziert. Der entsprechende Flächenanteil des Grundstücks ist dann gem. Nr. 1.20.8 „Nichtüberbaubare Grundstücksflächen“ dieser textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

1.25.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Obstbäume entlang der Straße „Oberrnienhagen - alt“ sind als einseitige Allee zu erhalten. Die durch das Vorhaben zu entfernenden Obstbäume sind durch Birnbaumhochstämme zu ergänzen, so daß der Abstand der Bäume untereinander maximal 10 Meter beträgt. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen (vgl. DIN 18 920) zu schützen.

Parallel zur Erschließungsstraße vom nördlichen Beginn der gewerblichen Nutzung (Knotenpunkt mit der B 239) bis zur südlichen Grenze des Plangebiets ist im öffentlichen Straßenraum die einseitige Baumallee der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm gem. den zeichnerischen Festsetzungen zu ergänzen. Vorgeschlagen werden Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

Alle festgesetzten Anpflanzungen, Begrünungen und Einsaaten sind entsprechend der DIN 18916 bzw. DIN 18917 anzulegen und entsprechend der DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

In Bezug auf die Abstände zwischen Baumstämmen und Versorgungsleitungen ist bei einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. durchzuführen.

Die verwendeten Pflanzen und Materialien müssen den jeweils geltenden Qualitätsnormen (z.B. DIN-Normen, Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen, Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut/FSaatG, 1990) entsprechen und fachgerecht gepflanzt bzw. eingebaut werden.

Bei allen Pflanzungen und Einsaaten unter 1.20 und 1.25 muß der Anwuchs und der dauerhafte Bestand gewährleistet sein. Nach Abschluß der Pflanzung ist eine 5-jährige Entwicklungspflege gem. DIN 18 919 durchzuführen, welche den funktionsfähigen Zustand der Pflanzung erzielt.

1.26 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) 26 BauGB

Auf den nichtüberbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und überbaubaren Flächen sind die für den Straßenausbau und die Anlage von Böschungen erforderlichen Geländeangleichungen durch den Träger der Straßenbaulast zuzulassen.

2 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW

2.1 Werbeanlagen

2.1.1 Werbung im Gewerbegebiet

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen an den Gebäudefassaden zulässig. An den der B 239 zugewandten Fassaden ist Werbung nur ausnahmsweise mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung zulässig.

In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden mit der Maßgabe zulässig, daß an Gebäudefassaden die Werbeanlagen bis zu 1/3 der Fassadenlänge einnehmen dürfen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen (inkl. Fahnen / Flaggen) darf 10 m² pro Hauptgebäude nicht überschreiten. An Nebengebäuden und Nebenanlagen ist das Anbringen von Werbeanlagen nicht zulässig. Die maximale durchschnittliche Schrifthöhe der Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten. Auf den Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, die über die Fassaden hinausragen.

Unzulässig sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in der Form von transparenten, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben, bzw. -elementen zulässig. Die oben festgesetzten Größen gelten entsprechend.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 m² nicht überschreiten dürfen.

2.2 Einfriedigungen

Zu den Verkehrsflächen hin sind grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Einfriedigungen sind nur in mindestens 2,5 Metern Entfernung von der Grundstücksgrenze zulässig.

In den seitlichen Grenzabständen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind als Einfriedigung nur dichte Strauch- und Baumpflanzungen zulässig, die von grobmaschigen Zäunen bis zu einer Höhe von 2 Metern ergänzt werden können.

Die direkt an die B 239 angrenzenden Grundstücke sind zur B 239 hin lückenlos einzufriedigen.

2.3 Dachform / Fassadengliederung

Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Sattel-, Tonnen-, Pult- und Sheddächer zulässig. Dachaufbauten sind im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn sie technisch, konstruktiv oder durch die Nutzung alternativer Energie bedingt und von der B 239 her nicht einsehbar sind. Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern (z.B. durch Versprünge, Öffnungen, Glasbänder, ...).

2.4 Hinweis: Farbwahl

Für die Fassaden sollen helle Farben verwendet werden, die auf den Farben grau und weiß basieren. Kräftige Signalfarben sind nicht zulässig.

Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungs- und Bauelemente aller Materialien und Farben zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 / 25231; Fax: 05231 / 25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Versorgungsleitungen gem. § 9 (6) BauGB

Die durch das Plangebiet verlaufende Gasleitung der WIN-Gas ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Solange die Leitung nicht im Straßenraum integriert ist, sind Bau- und Pflanzvorhaben im Schutzbereich der Leitung nur eingeschränkt möglich und müssen mit WIN-Gas abgestimmt werden.

4 Rechtliche Grundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. 03.1996 (GV NW S. 124)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2110)

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV NW S. 710), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV NW S. 382)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226)

Anhang:**Vorgeschlagene Pflanzliste:****Anlage 1: Fassadenbegrünung**Schattige Standorte:

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Geißblatt Arten	Lonicera spec
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

Halbschattige - sonnige Standorte:

Schling Knöterich	Fallopia aubertii
Akebie	Akebia quinata
Anemonen Waldreben	Clematis montana rubens
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitschii'
Knöterich	Polygonum aubertii
Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Blauregen	Wisteria sinensis
Trompetenblume	Campsis radicans

Anlage 2: Stellplatzbepflanzung

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Bergulme	Ulmus glabra
Stieleiche	Quercus robur

Anlage 3: Nichtüberbaubare GrundstücksflächenBäume:

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher:

Blauroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Anlage 4: Ausgleichsfläche

Die Pflanzenliste orientiert sich an den örtlichen Standortverhältnissen, die im B.-Plangebiet überwiegend dem Flattergras-Buchenwald (Milio-Fagetum) entsprechen.

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Die Zusammensetzung der Strauch- und Baumarten ist vielfältig zu wählen.
- Die Gehölzpflanzung ist mehrreihig und stufenweise aufzubauen, so daß sich die Großsträucher und Bäume in der Mitte und die niedrigen Sträucher außen befinden.
- Die Hecke muß verschiedene Altersstadien von Bäumen und Sträuchern enthalten.
- Die Anlage ist mit einer Untersaat (z. B. Klee) oder mit einer Mulchschicht vor Verkrautung zu schützen.
- Ein den Gehölzen vorgelagerter Wildkrautsaum ist zu belassen.

Bäume:

Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> o. <i>laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Blauroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>