I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Gewerbegebieten 1 bis 5 ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise Nutzung Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1

In den Gewerbegebieten 1 bis 5 sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO.
Vom vorgenannten Ausschluss ausgenommen sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO die unter Punkt 1.1.1 bis 1.1.3 genannten Nutzungen (abschließende Auflistung) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Diese bleiben nach der Maßgabe ihrer textl. Festsetzung in den jeweils bezeichneten Gewerbegebieten zulässig.

1.1.1

Sonstiger Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er in funktionaler Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerksbetrieb geführt wird oder wegen seines besonderen Sortiments oder seiner besonderen Vertriebsform, verbunden mit gewerbetypischem Störungsgrad dem Gewerbegebiet zugeordnet werden muss (z. B. Lagerung und Handel mit Futtermitteln, Getränken, Holz u. A.). Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde entstehen (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

1.1.2

In den Gewerbegebieten 1 bis 5 sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie in funktionaler Verbindung und direkter räumlicher Zuordnung mit einem Produktionsbetrieb stehen und ausschließlich für diesen Betrieb genutzt werden.

1.1.3

In dem Gewerbegebiet 2 ist ein Gartencenter mit folgender Sortimentsbegrenzung zulässig :

- Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrische Erzeugnisse, Schneidwaren),
- Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten,
- sonstige Bedarfsartikel für Garten, z.B. Pflanzgefäße für den Außenbereich ,
- Drahtgeflechte, -gewebe und - zubehör,
- Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel),
- Einzelhandel mit Pflanzen und Stauden (ohne Schnittblumen und -grün)
- Containerpflanzen (ab 1,5 l Rauminhalt),
- Freilandstauden, Wasserpflanzen,
- Topf - und Beetpflanzen als Halbfertigware und Fertigware,
- Blumenbinderei - und Gärtnereibedarf ,
- Samen, Zwiebeln, Knollen u. a. von Blumen, Zier - und Baumschulpflanzen,
- Düngemittel,
- Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat.

1.2 Die Gliederung der Gewerbegebiete 1 bis 5 erfolgt auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V- 3 - 8804.25.1 (vom 06.06.2007).

1.2.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII und Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsverhalten, sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI und V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind, zulässig.
Ausnahmsweise können auch die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
Ansonsten sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionverhalten nicht zulässig.

1.2.2 In den Gewerbegebieten 3, 4 und 5 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII und VI und Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionverhalten, sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V und IV, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind, zulässig.
Ausnahmsweise können auch die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
Ansonsten sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionverhalten nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die maximale zulässige Traufhöhe (TH) in den Gewerbegebieten 1 bis 5 beträgt 10,50 m. Die Traufhöhe ist der lotrechte Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der verlikalen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut. Die in den Bebauungsplan eingetragenen Bestandshöhen und Höhenlinien dienen dabei der Bestimmung der natürlichen Geländeoberfläche der jeweiligen Baugrundstücke.

2.2 Die planzeichnerische Festsetzung II+ erlaubt den Ausbau einer baulichen Anlage mit zwei Vollgeschossen plus dem Dachgeschoss bis zu 50 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage.

2.3 Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenze der festgesetzten GRZ von 0,6 nicht zulässig.
Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Balkone, Loggien und Terrassen dürfen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3. BAUWEISE

3.1 In der abweichenden Bauweise - a - können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenzen die geschlossene Bauweise. Im Einvernehmen zwischen den Nachbarn kann beiderseits der Grundstücksgrenze mit beliebigem Abstand gebaut werden, wenn die für beide Vorhaben erforderlichen Abstandflächen insgesamt eingehalten werden. Für die Übernahme von Abstandflächen infolge benachbarter Bebauung auf das eigene Grundstück gilt § 7 BauO NRW.

4. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 In den Gewerbegebieten 1, 3, 4 und 5 muss das auf den Dachflächen sämtlicher baulicher Anlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken gesammelt und der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Im Gewerbegebiet GE 2 muss das entsprechend anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in den vorhandenen Graben (Gewässer Nr. 261) gedrossellt eingeleitet werden. Die Speicherung des vorgenannten Niederschlagswassers und die Verwendung als Brauchwasser, z. B. zur Bewässerung von Freianlagen, ist in allen Gewerbegebieten erlaubt.

4.2 Für die Realisierung der Festsetzungen von Punkt 4 ist durch die Bauherren eine gesonderte Entwässerungsplanung zu erstellen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens und/oder des wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen ist.

4.3 Zu beiden Seiten des Fließgewässers K Ordnung Wasserlaufs sonstiger Ordnung Nr. 261 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. Nr. 16 BauGB ein Gewässerschonstreifen von 5,00 m von Bebauung und von Neupflanzungen durch Großgehölze freizuhalten.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN

5.1 In den Gewerbegebieten 1 und 2 dürfen zur Münsterstraße gerichtete Aufschüttungen die Oberkante des Straßenkörpers nicht überschreiten.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Innerhalb des Plangebiets werden Flächen und Maßnahmen i. S. d. § 135c Abs. 1 BauGB u. a. für die Bepflanzung genannt. Als ökologischer Ausgleich i. S. v. § 8a Nr. 1 Satz 4 BNatSchG übernehmen die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen Ausgleichsfunktion und werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, anteilig zugerechnet.
Dabei entfallen 85 % der festgesetzten Ausgleichsflächen auf die geplanten privaten Baumaßnahmen und 15 % der festgesetzten Ausgleichsflächen auf geplante öffentliche bauliche Anlagen.
Festsetzung der Flächen und Maßnahmen der Ausgleichsflächen 1 bis 8:

A 1 (textliche und planzeichnerische Festsetzung):
Auf den Ausgleichsflächen 1 sind Feuchtwiesen aus dem Saatgut der Orchideenwiesenmahd - LB-Fläche Orchideenwiese (§ 9 Abs. 6 BauGB) - zu erstellen. Die Saatgutmenge ist mit 2,0 g/m² auszubringen. Die Mahd erfolgt einmal im Jahr Ende Oktober bis Anfang November, das Schnittgut ist zu entfernen.

A 2 (textliche und planzeichnerische Festsetzung):
Auf der Ausgleichsfläche 2 ist eine Feldgehölzpflanzung mit einer durchgängigen Breite von 10,00 m zu erstellen. Es sind Pflanzenarten der Artenliste 1 ohne Überhälter zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 2,0 m.

A 3 (textliche und planzeichnerische Festsetzung):
Auf den Ausgleichsflächen 3 ist eine Feldgehölzpflanzung in der Breite der jeweiligen Ausgleichsfläche zu erstellen. Es sind Pflanzenarten der Artenliste 1 mit Überhältern zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m x 2,0 m.

A 4 (textliche und planzeichnerische Festsetzung):
Die als Ausgleichsmaßnahme 4 gekennzeichneten Solitäre und Baumreihen und Sträucher sowie sonstige im Plan eingetragene Bäume müssen erhalten und während der Baumaßnahme geschützt werden.

A 5 (textliche Festsetzung):
Die Ausgleichsmaßnahme 5 beinhaltet die Öffnung des verrohrten Grabenabschnitts und den Erhalt und Ausbau des Feuchtgrabens mit Topographie, Uferbepflanzung, Bäumen und Sträuchern.

A 6 (textliche Festsetzung)
Die Ausgleichsmaßnahme 6 beinhaltet die Einsaat einer Feuchtwiese entsprechend A 1 innerhalb des Gewässerschonstreifens. Einer weiteren Verbuschung der Gehölze innerhalb des Gewässerschonstreifens, die unter A 4 fallen, ist entgegenzuwirken. Der Wirtschaftsweg muss entsiegelt werden.

A 7 (textliche Festsetzung):
Die Ausgleichsmaßnahme 7 beinhaltet die landschaftsgärtnerische Gestaltung oder die Begrünung als extensive Wiese aller Flächen außerhalb der maximal überbaubaren Fläche der jeweiligen Baugebiete. Die Einfriedung der Gewerbegrundstücke ist nur als kleintierdurchlässige Einzäunung zulässig.
Die Einfriedung darf mit Hecken der Artenliste 2 hinterpflanzt werden.

A 8 (textliche und planzeichnerische Festsetzung):
Die Ausgleichsmaßnahme 8 beinhaltet die Pflanzung von fünf hochstämmigen Eichen, Sorte Quercus robur (Stiel-Eiche) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm im östlichen Randbereich der für das Regenrückhaltebecken freigehaltenen Fläche.

A 9 (textliche Festsetzung):
In den Gewerbegebieten muss auf den privaten Grundstücken je 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 3 gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

A 10 (textliche Festsetzung):
Auf der Straßenverkehrsfläche sind an den festgesetzten Standorten insgesamt 14 Bäume, Sorte Quercus robur (Stiel-Eiche) mit einem Stammumfang von mindestens 22/25 cm in 3,00 m bis 4,00 m breiten Baumscheiben zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.2 Zur Umsetzung der in Punkt 6.1 genannten Pflanz- und Ausgleichflächenmaßnahmen sind die folgenden Artenlisten zu verwenden:

Artenliste 1: Feldgehölze, Sträucher ohne Ballen, Höhe 80-100 cm, mit Angabe des Anteils der jeweiligen Art an der Gesamtbepflanzung in Prozent.

Ainus incana (Grau -Erle) - o. Überhälter 15% - m. Überhälter 10%,
Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel) - o. Überhälter 15% - m. Überhälter 10%,
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) - o.O. 15% - m. Überhälter 10%,
Humulus lupulus (Hopfen) - 3%,
Rubus Idaeus (Brombeere) - 5%,
Salix caprea (Salweide) - 12%,
Salix cinera (Asch-Weide) - o. Überhälter 15% - m. Überhälter 10%,
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - 10%,
Viburnum opulus (Schneeball) - 10%.

Überhälter, anteilig 20%:
Ainus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sandbirke)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Artenliste 2: Sträucher, ohne Ballen, 80-100 cm hoch
Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Artenliste 3: Bäume, mit Drahtballen (DB), HST mit STU 14-18 cm

Großkronige Bäume :
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)

Mittelkronige Bäume:
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sandbirke)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix caprea (Salweide)

HINWEISE

1. Bei eventuellen archäologischen Funden weist das Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen auf die damit in Zusammenhang stehende Meldepflicht und die daraus resultierenden Konsequenzen hin.

2. Bei Verdacht auf Reste von Kampfmitteln ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3. Alle Vermessungs- oder Gemarkungspunkte dürfen nicht verändert werden.

4. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes in weiten Bereichen kleiner/ gleich 1,2 m unter Gelände und der instabilen Baugrundverhältnisse im gesamten Bebauungsplangebiet werden im Rahmen der objektbezogenen Begutachtung für die einzelnen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Untersuchungen empfohlen. Die Möglichkeit einer Tiefengründung ist abzuklären.

5. Bezüglich der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des Amtsblatts W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e. V.) zu beachten.

6. Eine evtl. erforderliche Vorbehandlung des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage muss bei der Ansiedelung jedes Gewerbebetriebs im Plangebiet mit dem Lippeverband abgestimmt werden.

7. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erlaubt. Empfohlen wird der Einsatz von wasserdichten Betonwannen oder entsprechenden Maßnahmen beim Bau von Kellern, Tiefgaragen und ähnlichen Baumaßnahmen.

8. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der L 551 ist eine ehemalige Tankstelle im Kataster verzeichnet. Eine Prüfung wurde bisher nicht durchgeführt. Auswirkungen auf das Plangebiet können deshalb nicht ausgeschlossen werden.


Münsterstraße L551
Münsterstraße
Gasstation
Gasstation
Gasstation