

Textfestsetzungen

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB in der zuletzt gültigen Fassung)

1. Art der baulichen Nutzung
 - (1) Die zulässige und ausnahmsweise zulässige Art der baulichen Nutzung ist im § 8 (GE) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 geregelt.
 - (2) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
 - (3) Gem. § 1 (5) BauNVO sind die nach § 8 (3.2 und 3.3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt auf:
GRZ = 0,8 GFZ = 1,0 und 1,6
 - (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz (1-3) BauNVO nicht zulässig.
 - (3) Die max. Firsthöhe beträgt 12,00 m ü. fertigem Straßenniveau. Im 2 x 16,00 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen ist keine Bebauung zulässig. Im anschließenden 35,00 m breiten überbaubaren Schutzstreifen ist eine Bebauung mit einer max. FH von 18,70 m ü. NN zulässig. Die mit einem Bauverbot belegten Flächen können als Parkplätze oder als Lagerfläche genutzt werden. Eine max. Arbeits- und Stapelhöhe von 5,00 m ü. G. darf nicht überschritten werden. Lichtmasten dürfen entlang der Erschließungsstraße im Schutzstreifen max. 5,00 m hoch sein.
 - (4) Die ausgewiesene Neuparzellierung ist nur als Vorschlag zu verstehen.
 - (5) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - (6) Stellplätze und Garagen werden nach § 47 LBauO behandelt.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO)

1. Dachform, Dachneigung und Dachflächengliederung
 - (1) Dächer sind mit einer Neigung des Hauptdaches von 6° - 45° festgesetzt.
 - (2) Dachaufbauten und Gauben sind zulässig ab einer Dachneigung von min. 30°.
 - (3) Im Plangebiet dürfen Firststrichtungen frei gewählt werden.
2. Fassadengliederung
 - (1) Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 qm keine Fenster, Lichtbänder, Türen oder sonstige konstruktive Gliederungen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen.
3. Werbeanlagen und Hinweisschilder
 - (1) Werbeanlagen sind grundsätzlich nur auf dem Grundstück der Leistung zulässig und dürfen eine Größe von 6,00 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und Blinklicht oder sonstiger Stufen- und Intervallschaltung sind nicht zulässig.
 - (2) Werbeschilder müssen einen Abstand von min. 20,00 m von der Straßengrenze der B 49 haben. Im Bereich der Bauverbotszone sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung des Straßen- und Verkehrsamtes möglich.
 - (3) Im Zufahrtbereich des Gewerbegebietes ist ein Sammelhinweisschild zulässig.
4. Grundstückseinfriedungen und private Grünflächen
 - (1) Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraße sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m über OK angrenzender Verkehrsfläche.
 - (2) Einfriedungen und Begrünungen/ Bepflanzungen entlang der freien Strecke der B 49 sowie im Bereich der Sichtdreiecke von Einmündungen in klassifizierte Straßen haben in Absprache mit den zuständigen Straßenmeistereien und nach deren Anweisung zu erfolgen. In jedem Fall sind die Richtlinien für passive Schutzzeineinrichtungen (RPS) zu beachten.
 - (3) Private Grünflächen sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu bepflanzen.

C) WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

- (1) Niederschlagswasser ist in flachen Erdmulden oder Teichen auf den Gewerbegrundstücken i. H. v. 50L pro qm befestigter Fläche zu sammeln u. zurückzuhalten. Die Muldenüberläufe und Drainagen können an ein separates, im öffentlichen Bereich befindliches Ableitungssystem angeschlossen werden. Unbelastetes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung darf gesammelt und als Brauchwasser oder im Produktionskreislauf genutzt werden. Dabei sind die Auflagen des Bundesgesundheitsamtes und die einschlägigen Satzungen der Verbandsgemeinde Kröv-Bausendorf zu berücksichtigen.
- (2) Die Befestigung von Hofflächen, Stellplätzen und Zufahrten sind wasserundurchlässig zu gestalten. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc. Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden.
- (3) Das gewerblich anfallende Abwasser ist auf dem Privatbereich durch ein eigenes Leitungssystem dem Schmutzwasserkanal im öffentlichen Bereich zuzuführen.
- (4) Das Oberflächenwasser der Straßen wird über Pflasterinnen gesammelt und durch ein Ableitungssystem in einen zentralen Rückhaltebereich in der Nähe des Alfbaches geleitet.

D) HINWEIS

- (1) Beim Ausheben von Baugruben ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, auf den Bau von Kellern zu verzichten oder diese als Stahlbetonwanne zu errichten.

- (2) Auf das Bodengutachten vom 31.05.2001 wird hingewiesen.
- (3) Im Bereich der Hochspannungsleitung sind Bauanträge und die Straßenplanung mit der RWE-Net AG abzustimmen.
- (4) Bei einer eventuellen Erweiterung des Baugebietes können die Gehölzpflanzungen im Osten des Geltungsbereiches an einer Stelle auf Breite von max. 10 m entfernt werden (Ersatzbepflanzung ist im Rahmen des neuen B-Planes festzusetzen).
- (5) Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, sind diese im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser zu sichern. Ebenso darf die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend sein oder hat der Wassergefährdungsklasse 1 zu entsprechen.

E1) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 1a und § 9(1), 20 BauGB

- 1.1 Der Oberboden ist gem. DIN 18 915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- 1.2 Für die Herstellung der Retentionsanlagen innerhalb des Plangebietes sind folgende landschaftspflegerische Belange zwingend zu berücksichtigen:
 - die Becken sind als flache Erdmulden, (max. Tiefe 0,3-0,5m) anzulegen
 - die Anschlüsse an das Urgelände sind durch flache, langausgezogene Böschungen landschaftsgerecht anzugleichen (Verzicht auf deutlich abgesetzte Böschungen)
 - die ggfs. erforderliche Bewirtschaftung darf die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht beeinträchtigen.
- 1.3 Auf der im B-Plan mit A1 gekennzeichneten öffentlichen 10m breiten Fläche an der Grenze zur freien Feldflur sind in lockerer Gruppierung, aber auf min. 70% der Fläche, standortgerechte Bäume (Anteil min. 2/3) und Sträucher anzupflanzen. Die Aufstellung eines Ausfühungsplanes ist erforderlich. Die gehölzfreien Zwischenräume können solange noch möglich alle 3-5 Jahre gemäht werden, dann der freien Sukzession überlassen bleiben. Als Arten sind zu verwenden: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata); Hochstamm od. Solitär, 12-14 od. 200-250, 3xv, m.B. Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.) Sträucher, 3-5 Grundtriebe, 2xv, 100-150 Die Errichtung von Retentionsanlagen ist unter den in Punkt 1.2 genannten Bedingungen zulässig.
- 1.4 Die im B-Plan mit A2 gekennzeichnete öffentliche Fläche ist umzubereiten und mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen. Nachfolgend ist das Grünland extensiv als Wiese zu nutzen (max. 2-malige Mahd im Jahr - nach 15. Juni und nach 15. September - Abräumen des Mähgutes - Verzicht auf Düngung). Die Errichtung von Retentionsanlagen ist unter den in Punkt 1.2 genannten Bedingungen zulässig.
- 1.5 Die Durchführung der Maßnahmen auf den Flächen A1 erfolgt in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Retentionsanlagen und auf A2 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit der Erschließungsstraße.

E2) PFLANZBINDUNGEN/PFLANZPFLICHTEN GEM. § 9(1), 25 BauGB

- 2.1 Auf der im B-Plan dargestellten 5m breiten privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Gehölzen, ist eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten Bäumen (Anteil: min. 1/3) und Sträuchern im 1x1m Verband anzupflanzen. Die Errichtung von Retentionsanlagen ist unter den in Punkt 1.2 genannten Bedingungen zulässig.
- 2.2 Auf der im B-Plan dargestellten 5m breiten privaten Grünfläche parallel zur B 49 sind auf den entsprechend dargestellten Standorten 9 Eschen (Fraxinus excelsior, Hochstamm/ Stammesbusch, 3xv, mit Drahtballen, 14-16) anzupflanzen. Die Grundfläche soll als Rasen oder Wiese ausgebildet werden.
- 2.3 Im Straßenraum sind entsprechend auf den im B-Plan dargestellten Standorten (+/- 2m) großkronige und im Bereich der Hochspannungsleitung mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sind auf privaten Grundstücken zu dulden, zu erhalten und zu pflegen.
- 2.4 Oberirdische Stellplätze sind pro 5 Stellplätze mit einem mittelgroßen Laubbaum zu überstellen. Die Gehölze sind entweder in Pflanzbeete oder in offenen Baumscheiben (Durchmesser min. 1,5 - 2m) zu setzen.
- 2.5 Sichtbare Gebäudewände, die auf einer Fläche von mehr als 200 qm keine Fenster, Lichtbänder, Türen oder sonstige konstruktive Gliederungen aufweisen, sind durch Berankung dauerhaft flächig zu begrünen.
- 2.6 Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des inneren Grenzverlaufes der Baugrundstücke auf jeder Seite min. 2-reihige Strauchhecken anzulegen (5 Arten auf 10 lfm). Die Errichtung von Retentionsanlagen ist unter den in Punkt 1.2 genannten Bedingungen zulässig.
- 2.7 Für die vorgenannten Anpflanzungen sind zu verwenden:
Bäume im Straßenraum:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata); Hochstamm/Stammesbusch, 3xv, mit Drahtballen, 14-16.
Hecken:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Winterlinde (Tilia cordata); Heister, 2xv, 200-250, o.B.
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildrosen (Rosa spec.), Wolliger und Gemeiner Schneeball (Viburnum lantana, V. opulus); Sträucher, 3-5 Grundtriebe, 2xv, 100-150.
Ranker:
Waldrebe (Climatis vitalba), Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata), Knöterich (Polygonum aubertii).
- 2.8 Die Pflanzungen sind durchzuführen:
 - gem. Punkte 2.1-2.2 und 2.4-2.6 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweils zugeordneten Gebäudes
 - gem. Punkt 2.3 in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des jeweiligen Grundstückanschlusses an die Erschließungsstraße

E3) ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER MASSNAHMEN GEM. § 9(1a) Satz 2 BauGB

- 3.1 Die Ausgleichsmaßnahmen auf den im Bebauungsplan dargestellten Flächen A1 und A2 und auf der externen Fläche (Gem. Olkenbach, Fl. 21 Flst. 30 u. 36; Fl. 22 Flst. 19, 20, 21, 22) sind den Bauflächen zu 90,3% sowie der Erschließungsstraße zu 9,7% zugeordnet.