

Stadt Beckum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße" - Ergänzung des Nahversorgungszentrums -

Gebietsabgrenzung:

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 521, Flur 42, Gemarkung Beckum und wird im Westen durch den bestehenden Teil des Grundversorgungsentrums auf dem Flurstück 461, im Norden durch die Cheruskerstraße, im Osten durch die Grünfläche auf dem Flurstück 147 und die Sachsenstraße sowie im Süden durch die Hammer Straße begrenzt.

Gemarkung: Beckum

Flur: 42

Flurstück: 148, 521

Größe des Plangebietes: 0,54 ha

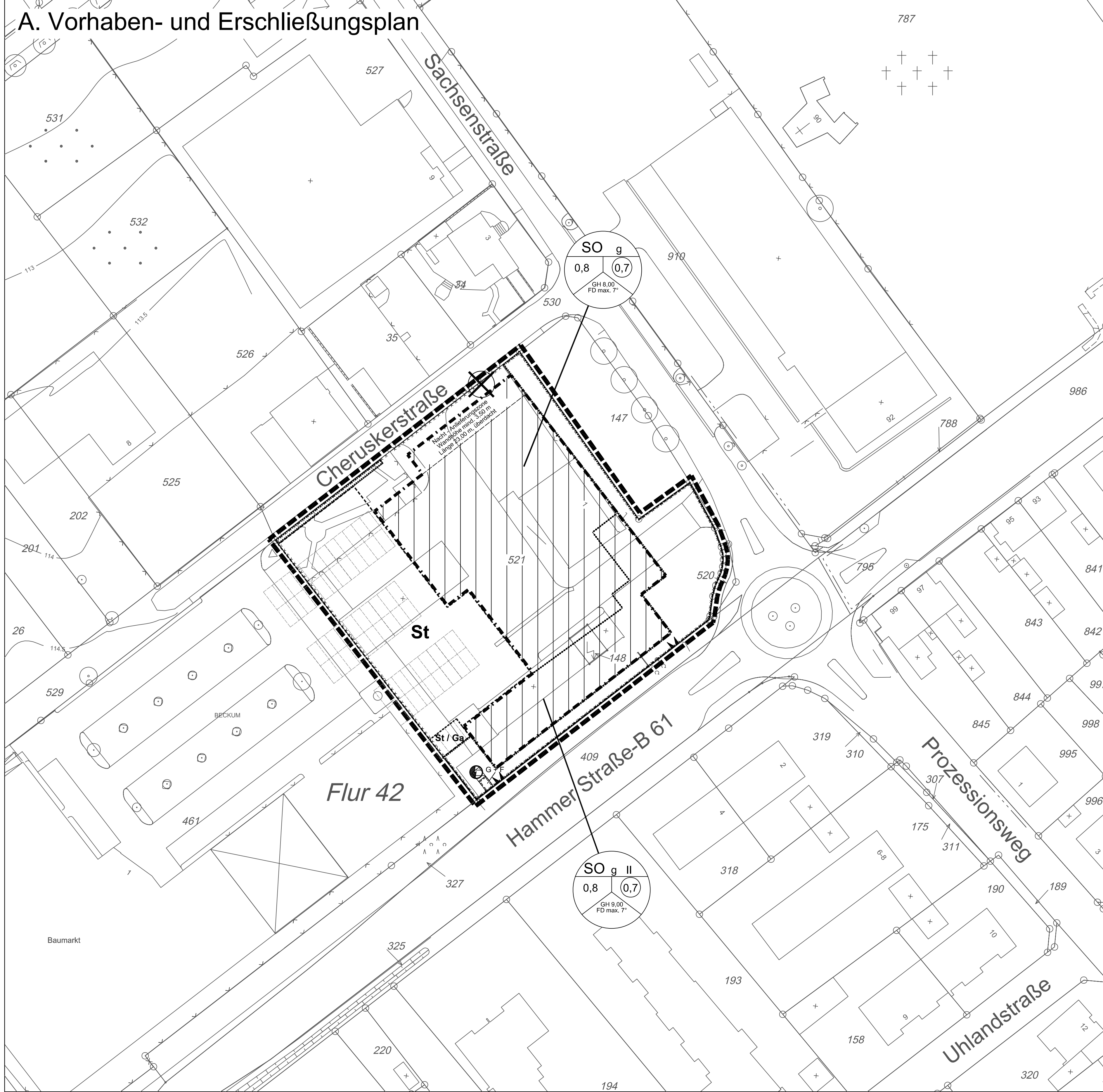
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

A. Vorhaben- und Erschließungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
D. Kennzeichnung
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

F. Begründung

A. Vorhaben- und Erschließungsplan



B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818);

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, 479);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359);

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498);

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Anmerkung:
Zuwerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Abgrenzung gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ - gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Anmerkung:
Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaut Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

Bauweise gem. § 22 BauNVO

geschlossene Bauweise

Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO

Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. Ziffer C.3 dieser textlichen Festsetzung nicht entgegensteht.

maximale überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19, 22 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO

Flächen für Stellplätze

Flächen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

Hinweise:
Die Einteilung der Stellplatzanlage erfolgt als nachrichtliche Darstellung.

Behelfsbauten
Bauten, die dem Zweck der Warenabgabe dienen (Behelfsbauten) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Fliegende Bauten sind als Verkaufsstände innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

Zu- und Abgang nur für berechtigte Personen / nicht für die Öffentlichkeit

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: 10kV - Ortsnetzstation der EVB (Elektrizität)

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze:
Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubb Baum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Arten (Auswahlhilfe):

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Plattenföhne
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

C.9 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ - gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Anmerkung:
Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaut Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Fassaden- / Dachdeckungsmaterial - / farbe

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, rot-blau-bunt bis Kohlebrand, rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen sind auch Metall- / Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

Klinker mit glasierter Oberfläche, weiße / gelbe Klinker / Vormauersteine, blickselektierte und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Dachform mit folgender Dachneigung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zulässig:

FD Flachdach mit maximal 7° Dachneigung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, an der Ost- / Westseite des Gebäudeteiles an der Hammer Straße bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die Attika hinausreichen
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht betrieben werden sollen
- Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Ostseite des Plangebietes zulässig
- innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Einmündungsbereich

"Sachsenstraße" / "Hammer Straße" als freistehende Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage aller zugehöriger Werbeträger als Pylon bzw. dreiseitige Werbetafel in einer Breite / Seitenlänge von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 9,00 m, bezogen auf die Geländeoberfläche.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschrift der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

Zu- und Abgang nur für berechtigte Personen / nicht für die Öffentlichkeit

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: 10kV - Ortsnetzstation der EVB (Elektrizität)

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze:
Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubb Baum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Arten (Auswahlhilfe):

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Plattenföhne
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

C.9 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ - gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Anmerkung:
Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaut Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Fassaden- / Dachdeckungsmaterial - / farbe

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, rot-blau-bunt bis Kohlebrand, rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen sind auch Metall- / Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

Klinker mit glasierter Oberfläche, weiße / gelbe Klinker / Vormauersteine, blickselektierte und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Dachform mit folgender Dachneigung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zulässig:

FD Flachdach mit maximal 7° Dachneigung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, an der Ost- / Westseite des Gebäudeteiles an der Hammer Straße bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die Attika hinausreichen
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht betrieben werden sollen
- Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Ostseite des Plangebietes zulässig
- innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Einmündungsbereich

"Sachsenstraße" / "Hammer Straße" als freistehende Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage aller zugehöriger Werbeträger als Pylon bzw. dreiseitige Werbetafel in einer Breite / Seitenlänge von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 9,00 m, bezogen auf die Geländeoberfläche.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschrift der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

Zu- und Abgang nur für berechtigte Personen / nicht für die Öffentlichkeit

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: 10kV - Ortsnetzstation der EVB (Elektrizität)

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze:
Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubb Baum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Arten (Auswahlhilfe):

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Plattenföhne
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

C.9 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ - gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Anmerkung:
Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaut Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Fassaden- / Dachdeckungsmaterial - / farbe

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, rot-blau-bunt bis Kohlebrand, rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen sind auch Metall- / Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

Klinker mit glasierter Oberfläche, weiße / gelbe Klinker / Vormauersteine, blickselektierte und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Dachform mit folgender Dachneigung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zulässig:

FD Flachdach mit maximal 7° Dachneigung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, an der Ost- / Westseite des Gebäudeteiles an der Hammer Straße bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die Attika hinausreichen
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht betrieben werden sollen
- Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Ostseite des Plangebietes zulässig
- innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Einmündungsbereich

"Sachsenstraße" / "Hammer Straße" als freistehende Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage aller zugehöriger Werbeträger als Pylon bzw. dreiseitige Werbetafel in einer Breite / Seitenlänge von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 9,00 m, bezogen auf die Geländeoberfläche.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschrift der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

Zu- und Abgang nur für berechtigte Personen / nicht für die Öffentlichkeit

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: 10kV - Ortsnetzstation der EVB (Elektrizität)

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze:
Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubb Baum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Arten (Auswahlhilfe):

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Plattenföhne
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

C.9 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ - gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Anmerkung:
Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaut Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Fassaden- / Dachdeckungsmaterial - / farbe

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, rot-blau-bunt bis Kohlebrand, rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen sind auch Metall- / Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

Klinker mit glasierter Oberfläche, weiße / gelbe Klinker / Vormauersteine, blickselektierte und Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen sind nicht zulässig.

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Dachform mit folgender Dachneigung entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung zulässig:

FD Flachdach mit maximal 7° Dachneigung

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche, an der Ost- / Westseite des Gebäudeteiles an der Hammer Straße bis zu einer Gesamtgröße von 10 % der Fassadenfläche
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die Attika hinausreichen
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht betrieben werden sollen
- Einzelanlagen bzw. freistehende Anlagen sowie Einzelanlagen an Masten und Seilen sind nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Ostseite des Plangebietes zulässig
- innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Einmündungsbereich

"Sachsenstraße" / "Hammer Straße" als freistehende Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage aller zugehöriger Werbeträger als Pylon bzw. dreiseitige Werbetafel in einer Breite / Seitenlänge von maximal 3,00 m und einer Höhe von maximal 9,00 m, bezogen auf die Geländeoberfläche.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsstellen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Bei der Errichtung von Werbeanlagen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt bedarf jede einzelne Werbeanlage, die unter die Vorschrift der Unzulässigkeit außerhalb der Ortsdurchfahrt fällt, eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch die oberste Landesstraßenbehörde.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und Zu- und Abgang

Zu- und Abgang nur für berechtigte Personen / nicht für die Öffentlichkeit

C.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: 10kV - Ortsnetzstation der EVB (Elektrizität)

C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen sind vollständig zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

Durchgrünung für die oberirdischen Stellplätze:
Für die oberirdischen Stellplätze ist für je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubb Baum im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu verwendende Arten (Auswahlhilfe):

Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Plattenföhne
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

C.9 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ - gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Anmerkung:
Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl gilt bezogen auf das gesamte Baugrundstück / den Vorhabenbereich.

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse

Höhen baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

maximal zulässige Gebäudehöhe - GH -

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der Cheruskerstraße als öffentliche, fertig ausgebaut Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksgrenze.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW (Örtliche Bauvorschriften)

Fassaden- / Dachdeckungsmaterial - / farbe

Zulässig sind Fassaden aus Mauerwerk, rot-blau-bunt bis Kohlebrand, rot bis rotbraun, sowie Putz, weiß oder pastellfarbig hell gestrichen und Holzverschalung. Für untergeordnete Gebäudeteile wie Giebel, Eingangsüberdachungen sind auch Metall- / Glaskonstruktionen und Holz zulässig.

Klinker mit glasierter Oberfläche, weiße / gelbe Klinker / Vormauersteine, blickselektierte und Fass