

Ergänzung zu Anpflanzungsvorgaben im Bebauungsplan

Planzeile für Hecke aus heimischen Gehölzen

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubsträucher als Bienenweide und Beitrag u. a. zum Vogelschutz	
Planhinweis:	Jede Strauchart in Gruppen pflanzen, niedrige Pflanzen außen setzen; 50 - 100 cm Abstand von der Grundstücksgrenze	
Pflege:	Innerhalb von 8 - 10 Jahren abschnittsweise auf Stock setzen (Abschneiden in 20 - 30 cm Höhe); einzelne Sträucher wachsen lassen.	

Wildsträucher (auch für Hecken)

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Schlehe (Prunus spinosa)	Höhe 1 - 3 m, Vogelschutzgehölz Frühhilf, dichter Wuchs Früchte essbar (!)	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Höhe 1 - 5 m dichter Wuchs	sonnig, trockener Boden auf stickstoffarmen Böden
Roter Hartriegel (Corno sanguinea)	Höhe 1 - 5 m zierlich, robust	sonnig und trockene Standorte
Wildrose (Rosa canina, nicht Rosa tomosintensis)	Höhe 1 - 5 m zierlich	sonnig
Holunder (Sambucus nigra)	Höhe 1 - 7 m	keine
Haselnuß (Corylus avellana)	Höhe 1 - 5 m	keine
Kornelkirsche (Cornus mas)	Höhe 1 - 5 m zierlich	keine
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)	Höhe 1 - 5 m	liebt sonnige, etwas trockene Standorte

An feuchten Standorten

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)	Höhe 1 - 3 m niedrig, zierlich	Halbschatten, feuchter Standort
Salweide (Salix caprea)	Höhe 1 - 7 m	Bachufer, hier unbedingt an beiden Uferabschnitten anpflanzen (sonst Uferabbruch)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Höhe 1 - 3 m zierlich	kein Sandboden, feuchter Waldboden mit Halbschatten von Bäumen
Traubenkirsche (Prunus padus)	Höhe bis 10 m Früchte essbar	Bodenfeuchte, kein Sandboden

Zusätzlich im Schatten von Hauswand und Bäumen

Art	Wuchs, Aussehen	Besondere Ansprüche
Pflaumböden (Eucosymus europaeus)	Höhe bis 6 m zierlich	liebt Waldboden, nicht auf Schutt
Haselnuß (Carpinus betulus)	Höhe bis 7 m	keine

Sonderform: Schnitthecke als Zaunersatz
Pflanze 2 x im Jahr; geeignet hierfür sind nur: Haselnuß (Carpinus betulus) und Liguster (Liguster vulgaris).

Ergänzung zu den Pflanzenvorgaben im Bebauungsplan

Planzeile für heimische Laubbäume

Zielsetzung:	Förderung heimischer Laubbäume als Beitrag zu einem schönen Stadtbild und zur Verbesserung des Stadtklimas	
Planhinweis:	Untergrund ohne Bauelemente, mit Stammschutz, z.B. Stoffstücke, an 2 Pflanzfüße anbinden	
Pflege:	Den Wurzelbereich nicht mit Kies, Steinen o. ä. bedecken, nicht als Kompost- bzw. PKW-Stellplatz oder Lagerfläche benutzen; keine Raumdüngung	

Für Gärten und Vorgärten und in 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze bei Wurzelflächen von mindestens 3 x 3 m² bis ca. 5 x 5 m²:

Feldahorn (Höhe bis 20 m) (Acer campestre)	Heibuche (Höhe bis 20 m) (Carpinus betulus)
Schwarzle (Höhe bis 20 m) (Alnus glutinosa) nur an Ufern!	Walnuß (Höhe bis 25 m) (Juglans regia)
Hochstammige Obstbaumarten: Apfel, Birne, Pflaume (Höhe bis 20 m) (Stammlänge bei Pflanzung: 160 - 180 cm)	

Für größere Flächen von mind. 6 x 6 m² Wurzelfläche und mind. 4 m Abstand von der Grundstücksgrenze:

Rothorn (Höhe bis 30 m) (Hippocastanum vulgare)	Stieleiche (Höhe bis 50 m) (Quercus robur)	Rothuche (Höhe bis 40 m) (Fagus sylvatica)
Eiche (Höhe bis 25 m) (Fraxinus excelsior)	Feld-Ulm (Höhe bis 30 m) (Ulmus campestris)	Sommerlinde (Höhe bis 40 m) (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Höhe bis 30 m) (Tilia cordata)	Spruce (Höhe bis 25 m) (Acer platanoides)	Bergahorn (Höhe bis 30 m) (Acer pseudoplatanus)

Folgende Bäume erfüllen nicht die Pflanzvorgabe:
Halb- und niedrigstammige Obstbäume.
Baumarten aus den Alpen, dem Mittelmeerraum und außereuropäischen Regionen
Nadelbäume

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993.

Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung (BauO NW)- vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -GO NW- vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GE₁

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
mit Nutzungsgliederung gem. § 1 (4) 2 BauNVO

Zulässig gem. § 8 (2) sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Tankstellen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke. Im Gewerbegebiet GE₁ sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit diesem steht.

Für den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb -Bau- und Möbelmarkt- mit einer maximal zulässigen Geschosfläche von 8.800 m² zuzüglich eines Freigeländes (offenes Verkaufslager) von 1.300 m², Gemarkung Gohfeld, Flur 75, Flurstück 109, Gewerbestr. 2 gelten nach § 1 (10) BauNVO folgende Bestimmungen (Bestandsnutzung s. Begründung, Anlage 1):

Nutzungsänderungen

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 393, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderräder (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationenmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaren, Bastelsätze (WB 652, 653, 654-659)
- Tafel-, Küchen- u. a. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nahmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchsgüter dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des Paragraphen 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

GE₂

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In dem gem. § 1 (4) BauNVO als GE₂ gliederten Teil des Baugebietes sind die in den Abstandslisten I bis VI des Abstandsrahmens des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (MBL NW 1990 S. 504) unter lfd. Nr. 1 bis 178 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsliste 1990 nicht zulässig.

Ausnahmsweise können ausgeschlossene Betriebsarten zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachtlich nachgewiesen wird, daß in den benachbarten Baugebieten die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Im Gewerbegebiet GE₂ sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung eines Handwerks-/Gewerbebetriebes stammt oder im funktionalen und baulichen Zusammenhang mit diesem steht.

SO

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
für großflächige Einzelhandelsbetriebe:

Zulässig ist gem. § 11 (3) 2 BauNVO nur ein großflächiges SB-Warenhaus mit einer Geschosfläche von max. 12.200 m² sowie eine Tankstelle in dem näher gekennzeichneten Bereich (Bestandsnutzung s. Begründung, Anlage 1)

Hinweis für das Sondergebiet:
Nicht zulässig ist die Errichtung eines Einkaufszentrums

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§§ 16 u. 20 BauNVO)

I ein Vollgeschos als Höchstgrenze

II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann in den Gewerbegebieten GE₁ und GE₂ ein drittes Vollgeschos für Büros und zulässige Wohnungen zugelassen werden, sofern die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eingehalten werden.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Oberkante von baulichen Anlagen und Gebäuden (First bzw. Attika) als Höchstgrenze in Metern über NN

Sofort aus technischen Gründen für bauliche Anlagen und Gebäudeteile eine größere Höhe erforderlich ist, können diese (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugsstriebeverkörperungen) ausnahmsweise zugelassen werden

Abgrenzung zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen

Grundflächenzahl und Geschosfläche (§§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

0,8 zulässige Grundflächenzahl

GF maximal zulässige Geschosfläche in m²

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

offene Bauweise

a abweichende Bauweise

abweichend von der offenen Bauweise sind für gewerbliche Anlagen im Gewerbegebiet Baukörper mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Sichtdreieck

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücksflächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und Aufteilungsvorschlag

F Fußweg

R Radweg

V Verkehrsgrünfläche

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)

Regenwasserkanal

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche: Gartenland

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

Für Maßnahmen innerhalb der Gewerbegebiete GE₁ und GE₂, welche mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind sowie für mit der Anlage der öffentlichen Verkehrsfläche einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, sind Ausgleichsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Umfang auf den hierfür festgesetzten Flächen vorzunehmen. Näheres regelt eine Satzung.

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Gerecht und Fahrrecht (Fahrradweg) zugunsten der Allgemeinheit

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Allgemeines

Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubbäume I und II Größe (d.h. Maximalhöhe = 10 m im ausgewachsenen Zustand) mit einem Stammumfang von mindestens 15 cm - gemessen in 1 m Höhe -, standortgerechte heimische Laubbäume, Sträucher sowie standortgerechte Kletter- und Schlingpflanzen zu verwenden.

(Hinweis: Eine - nicht abschließende - Aufzählung empfohlener Bäume, Sträucher und Pflanzen ergibt sich aus der anliegenden Liste.)

Die Anpflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung zu erfolgen. Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Bäume, Sträucher und Pflanzen sind zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf allen Baugrundstücken im Plangebiet sind mind. 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter, einheimischer Vegetation fachgerecht anzulegen.

Je 10 Stellplätze ist mind. ein großkröniger Baum innerhalb der Stellplatzfläche anzupflanzen. Im Bereich der Baumscheibe ist eine mind. 10 m² offene Bodenfläche vorzusehen.

Entlang der künftigen seitlichen Grundstücksgrenzen im Plangebiet ist beidseitig ein Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von jeweils 3 m anzulegen.

Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

anzupflanzende Bäume

Von dem festgesetzten Standort kann in begründeten Ausnahmefällen (z.B. Betriebszufahrten) abgewichen werden.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB)

Fläche mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 1 u. § 81 (4) BauONW)

Äußere Wandflächen

Die Fassaden gewerblicher Baukörper sind, sofern diese aus großformatigen Bauelementen (z.B. Gasbeton, Trapezblechen) bestehen je lfd. 20 m an den Längsseiten mind. einmal über die gesamte Wandhöhe vertikal zu gliedern.

Als vertikale Gliederungselemente können durchlaufende Fensterbänder, brennige Rankgerüste oder vergleichbare gestalterisch wirksame Materialien (z.B. Lisenen) verwendet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig bis zur First- oder Attikahöhe der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude.

Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht sind unzulässig.

Äußere Gestaltung von Stellplätzen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 4 und § 81 (4) BauO NW)

Platz-Stellplatzflächen mit Ausnahme der Kundenparkplätze von Einzelhandelsbetrieben sind nur wasser- und luftdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterterrassen) zu befestigen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Quellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen, Schutzzone IIIb und IV (Quellenschutzverordnung Bad Oeynhausen/Bad Salzuflen vom 16.07.1974)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0521/5200250; Fax: 0521/5200239) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise

Regenwasserklär- und Regenwasserrückhaltebecken

Stellplatzanordnung (Bestand) mit Pflanzgeboten

Stellplatzanordnung mit Eingrünung (Vorschlag)

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Höhenschichtlinien

Maßangaben in Metern

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab

Maßstab