Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Gem§§ 2 Abs. 4 - 9 BauNVO und entsprechend des Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung
und Landwirtschaft vom Februar 1989 (MBl. NW 283) nach der Art der Anlagen:
1.1 In den GE- und GI-Gebieten Betriebe nach den Abstandsklassen 1 bis VII nach folgender Gliederung zulässig:
Ausgenommen:
In den GE1.1-5, GE1.25, GE1.27 und GE1.25 beschriebenen Bereichen sind wesentlich störende Betriebe
nicht zugelassen.
In den mit GE 4.4, GE 6, GE 10, GE 10, GE 20-5, GE 20, GE 24 und GE 25 bezeichneten Bereichen
sind Betriebe der Abstandsklasse VII nicht zulässig. Ausnahmen sind nicht zugelassen.
In den mit GI 1.3, GI 10, GE 2, GE 5, GE 11-16, GE 21-23, GE 31-33 und GE 35 bezeichneten Bereichen
sind
Betriebe der Abstandsklasse I – V mit der Nr. 1e der Betriebsart 1 – 153 nicht zugelassen.
In den GI 6-13 beschriebenen Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse I – VII mit der Nr. 1e der
Betriebsart 1 – 79 nicht zugelassen.

1a. Gem§§ 2-9 Abs. 1 BauGB können in den GE- und GI-Gebieten ausnahmsweise die unter den Rd.
Nummern
GE – 191, Abstandsklasse V, - Bereiche GE 4.4, GE 6, GE 10, GE 18, GE 22-24, GE 26, GE 34 und
GE 35
- 79 - 153, Abstandsklasse V, - Bereiche GI 1.3, GI 13, GE 7, GE 8, GE 11-16, GE 21-23, GE 31-33
GE 36
- 37 - 79, Abstandsklasse IV, - Bereiche GI 4.2
aufgeführten aufgeführten Anlagen zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen
so begrenzt werden, daß die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden
Emissionen nicht überschritten.

2. In den GE 1 bis GE 24 und GE 31 - GE 36 bezeichneten Bereichen sowie in den mit GI 1 - GI 13
bezeichneten Bereichen sind Betriebe des Kraftfahrzeugbaues, -handels, -handels und -reparatur
und Lebensmittelverarbeitung, die sich gegen oder between an Erzeugnisse wenden, nicht zulässig
sind.
Ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe des KFZ-Handels sowie solche Einzelhandelsbetriebe und
Verkaufsstellen, die in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben
und anderen Gewerbebetrieben stehen und bei denen die Geschäftsfläche der Einzelhandels-
betriebe, die Einzelhandelsbetriebe der Gewerbegroßmarktfläche des Baumarktes entsprechen (= 50
% GFA).
Die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

3. In dem SO-Gebiet "Wilhelm"Gelände i. a. T gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Verkaufsflächen begrenzt auf 2.400 qm für einen Möbelmarkt und 1.000 qm für andere, nicht zentrenrelevante Sortimente.
Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
Die Sortimentsabgrenzung an der Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans

3a. Die GE- und GI-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In den GE 1 bis GE 5, GE 8, GE 9,
- 13, GE 14, GE 17, GE 18, GE 21-23, GE 26, GE 27, GE 32, GE 1.3, GE 5, GI 5, GI 8 und GI 12 genannten
kennzeichneten Bereichen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Geschäfte-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zulässig.
Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Befreiung erteilt werden, wenn die gegebenen
sofort Festsetzungen angestellen werden.

4. Die GE- und GI-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In den mit GE 1 und GI 1 gekennzeichneten Bereichen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Geschäfte-, Büro-, und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

5. In den GE-Gebiet, GE 1, GE 5, GE 4, GE 6, GE 8-10, GE 13, GE 14, GE 17, GE 18 GI 25, GE 28, GE 29, GE 30, GE 32, GE35, GI 1, GI 3, GI 7, GI 9 und GI 12 gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen
des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für GE-Gebiete bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für GI-Gebiete gemäß § 1
Abs. 5
BauNVO nur in den Obergeschossen der Gebäude ausnahmsweise zulässig.

6. In den mit GE 2, GE 11, GE 12, GE 15, GE 16, GE 18, GE 20, GE 24, GE 27, GE 32, GE 36, GI 2, GI
4, GI 8, GI 12, und GI 13 gekennzeichneten Bereichen sind Wohnungen gem § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9
Abs.
3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

6a. In den Gewerbegebieten GE 1 - GE29 und GE 31 - GE 36 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke, die in Verbindung mit Gewerbebetrieben stehen, nicht zulässig. Ausnahmen
von GE 1 - GE 29 und GE 31 - GE 36 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. In den Industriegebieten GI 1 - GI 13 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch Gebäude über 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zugelassen sind.

2. Die Mindestbebauung der im Plan dargestellten Grundstückstiefe (in der Regel 35 m x 35 m) beträgt 50 v. H.
der Länge der Straßenfront (ca. 21 m), bei seitliche Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken darf
6 m nicht unterschritten und 7 m nicht überschritten.

Höhenlage der baulichen Anlagen
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

1. In den mit GE 1, GE 3, GE 4, GE 5, GE 15, GE 14, GE 17, GE 18, GE 21-23, GE 25, GE, SEGN, GE
28,
GE 31, GE 33, GE 34, GI 1, GI3, GI4, GI 7, GI 9 und GI 12 gekennzeichneten Bereichen darf die
Oberkante der Erdgeschoßfeldes der zulässigen baulichen Anlagen auf der jeweiligen Grundstücken
bei anstehenden Gelände nicht höher und bei ansteigenden Gelände nicht tiefer als im Mittel 0,50 m o-
berhalb der Straßenmitte gemessen, die der Grundstücksfront gegenüberliegt.
Die Traufhöhe (Wand) wird mit 6 m ab Q-gestimmig über der Straßenkrone festgesetzt.

2. In den mit GE 2, GE 11, GE 12, GE 20, GE 24, GE 27 und GE 32 gekennzeichneten Bereichen wird
die Gebäudehöhe mit maximal 7 m Oberkante Gebäude über der an dem Grundstück befindlichen
Straßenkrone festgesetzt.

3. In den mit GE 6, GE 7 und GE 36 gekennzeichneten Bereichen wird die Gebäudehöhe mit maximal 8
m Oberkante Gebäude über der an dem Grundstück befindlichen Straßenkrone festgesetzt.

4. In den mit GE 8, GE 15, GE 16, GE 18, GE 26, GE 31, GI 5, GI 6, GI 8, GI 11 und GI 13 gekennzeichneten Bereichen wird die Gebäudehöhe mit maximal 10 m Oberkante Gebäude über der an dem Grundstück befindlichen Straßenkrone festgesetzt.

5. In den mit GI 12 gekennzeichneten Bereich wird die Gebäudehöhe mit maximal 15 m Oberkante Gebäude über der an dem Grundstück befindlichen Straßenkrone festgesetzt.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

12. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
gem. § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

13. Anlagen oder Aufbewahrung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L654 ansprechen können, sind nicht zulässig.

Grünflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
und gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zugleich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (im Sinne §NatSchG).

14. Die dem Baugebiet zuordnenbaren öffentlichen Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr.
20 BauGB), die private Grünfläche entlang der Erschließungsstraßen sowie Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit den Festsetzungen der Grünordnung abzustimmen. Pflanzungen und gemäß der Pflanzliste vorzunehmen.

15. Für die Realisierung der Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken
gem. § 179 BauGB eine Frist von einem Jahr nach Baufertigstellung (Schlußabnahme) festgesetzt.

16. Bereits gepflanzte bzw. neuzupflanzende Bäume und Sträucher sind (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Nachbarbestimmungen hierzu
den Gültigkeitsbereichen der Grünordnung zu entsprechen.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

17. Innerhalb des grün-gekennzeichnet angebauten Bereiches urbanen. Betriebsgelände der Schachtanlage gelten folgende Beschränkungen:

Eingriffe in den Untergrund sind zu minimieren. Erfolgen in Zuge von Baumaßnahmen keine Eingriffe
(z. Hrs in den Untergrund ist die Kiesgewinnung Ohne, Fachtechnisch Natur und Umwelt. Gefährdet
Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Wiederverfüllung ist darauf zu achten, daß das Material ist die Verwendung zuzulässig. Kommt eine Verwendung nicht in Betracht ist die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen. Eine Umlenkleitung ist nicht zulässig. Die Grundwasserentnahme
und die Trink- und Brauchwasserfassung (z.B. ist auf Bestätigung oder für Wiederverwendet ist unzulässig.

Die gelelte Versickerung von gefaßten Niederschlagswasser über Sickerschächte, -rigolen, -teiche
und
ist aus Ermöglichungsfällen im Hinblick auf den Grundwasserschutz unzulässig. Die Nachschaltung Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser ist unzulässig. Die gärtnerische Nutzung unbebauter Flächen ist
ausgeschlossen.

18. In den bauseitert gekennzeichneten Bereichen (Drain- und Dichtsystem) ist im Untergrund ein Drain- und Dichtsystem mit gedeckelt/offenen Tragschichten und integrierter Bodenluft- und Sickerwasserableitung eingebaut.
Das Drain- und Dichtsystem ist auszuschließen. Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen
ohne Keller zugelassen. Die Fundamentsohlen sind auf 150 Kh/qm begrenzt. Die Bauwerksfugen müssen mit einer Plattengründung oder Streifenfundamenten mit einer Breite von mind. 1m abgedeckt
werden.
Der Abstand zwischen der Grünordnungsbereich und der Kunststoffdichtungsfolie (auf 0,7m nicht unterschreiten. Vor Erteilung der Baugenehmigung ist die Einhaltung der vorgenannten Anforderungen an
die geplante Nutzung fachgutachterlich zu bestätigen. Baufremdungen mit fest und intervenusvoraktiver Pflanzen sind
ausgeschlossen.

19. Bei einer Überbauung des jeweiligen gekennzeichneten Bereiches (Ausgasungsbereich) sind Sicherungsmaßnahmen gegen eine bauwerksbezogene Gasbrisnage unterhalb des Gebäudes einzubauen. Die Bauwerksfugen sind fachgutachterlich zu begleiten.

20. Bei einer Überbauung des jeweiligen gekennzeichneten Bereiches (Ausgasungsbereich) sind Sicherungsmaßnahmen gegen eine bauwerksbezogene Gasbrisnage unterhalb des Gebäudes einzubauen. Die Bauwerksfugen sind fachgutachterlich zu begleiten.

Zusätzlich
Die textlichen Festsetzungen beziehen sich, soweit sie nicht explizit auf bestimmte Baulichten beschränkt sind, auf das gesamte Plangebiet.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauONW

1. Kratzputzartige erstellung der Hauptwerkstoffgruppe (Sichtwerk-), wichtiger Einzelfestsetzungsteiler (
Fitzo- Sprenkerschen Ziel, Ein Kalkhurtz und in den Werkstoffgruppen (Beh. Festsetzung Nr. 3a)

Begründung
Bei einer bauliche Verknüpfung zweier oder mehrerer Module erfolgt die Straßenfront soll die Vorderfront der Bebauung ca. alle 25 m auf einer Länge von 10 m um mindestens 2 m zurückspringen.

Materialien
Als ästhetisches Material sind rote Klinker oder Putz mit der RAL-Farben 1013, 7032, 7035, 7036, 7037 und 7038 zulässig. Die Dachdeckung ist in Dachziegeln, Dachpappe und zulässig und dürfen nur Glasbrung der Baukörper die Traufhöhen überschreiten.

Dächer
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig. Flachgeneigte Dächer sind so auszubilden, daß die geneigten Dachflächen unter dem Attiken nach außen nicht sichtbar angeordnet sind.

2. Gebäude in nützlichgleich Bereichen der Hauptwerkstoffzugeschen und wichtiger Einzelfestsetzungsteiler
Materialien
Verwendung der Gebäude sollte in Form und Material möglichst auf die der Gebäude an der Hauptwerkstoffen
vorgestellen (siehe 1.) vergleichen. Ergänzungen mit Metall-Glas-Konstruktionen sind zulässig und dürfen nur Glasbrung der Baukörper die Traufhöhen überschreiten.

3. Kratzputzartige an der Südseite der Wilfried-Dietmann-Str. (bezl. Festsetzung Nr. 3a)

Materialien
Die Gestaltung der Gebäude sollte in Form und Material möglichst auf die der Gebäude an der Hauptwerkstoffen
vorgestellen (siehe 1.) vergleichen. Ergänzungen mit Metall-Glas-Konstruktionen sind zulässig und dürfen nur Glasbrung der Baukörper die Traufhöhen überschreiten.

Dächer
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig.

4. Außenanlage

Flächen für die Abfallentsorgung
Flächen für Müllcontainer u.ä. sind zur Einsicht von den Erschließungsstraßen durch entsprechende Anpflanzungen oder Sichtschutzanlagen abzuschirmen.

Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Mauern, Ladegitter und Holzlattenzäune zugelassen. Die Grundstücke, die
an die Straßen Grünzug grenzen, sind die Einfriedungen in ihrer Farbe oder in Gestaltungsform
gen einzubinden.

Private Vorgartenbereiche
Die privaten Vorgartenbereiche zwischen zugewandter öffentlicher Verkehrsfläche und den Gebäuden
entlang der Straßenfront sind 0-5 lose, vor Nebengebäuden 0-3 m breit und soweit sie nicht für Zufahrten
und Zugänge benötigt werden, nach den Anforderungen der Grünordnung gärtnerisch anzulegen.
Ausgenommen Grundstücksbereichsgrenzen gem. § 31 Abs. 1 Nr. 4 BauG NRW wie Hecken, Zäune, Mauern
und dergleichen sind unzulässig.

Unbebaute Flächen
Die auf den gewerblichen Baugrundstücken unbebauten Flächen, soweit sie nicht als Lager- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden, sind mit einer Grün-Ansaat zu begrünen.

Außenwerbung
Die Außenwerbung dürfen nur als Einzelschaukästen, die sich von der Wand abheben, ausgeführt werden.
Leuchtkästen und Werbeanzeiten sind mit der Einzelfestsetzung zulässig, daß sie oberhalb der Attiken
ausgeschlossen sind. Werbeanzeiten aus einem Neuerwerk oder verquast (Ahk) Farben sahne 1) dürfen
auch in den Vorgartenbereichen errichtet werden und zugleich Nebenanlagen wie Mülcontainer u. ä.
aufnehmen. Beweglichs, z.B. rotierende Werbeanlagen sowie Blinklichtr, unlackierbare LKW u. & und
Werbetafeln
sind unzulässig.

Grünordnungsplan
Im Grundstück sind zwei Grundstückscluster mit jeweils max. 5 m Breite zulässig. Ein Zusammenstellen von Zufahrten benachbarter Grundstücke ist mit einer zulässigen Gesamtbreite von max. 6 m-
Anlgabn und entsprechend dem sidebaulichen Konzept ereichsch.

Festsetzungen Grünordnung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Allgemeines für alle Baumneupflanzungen
Neuzufsetzende Bäume sollen, wenn nicht anders angegeben, hochstämmig und 3 bis 4 x verpflanzt
sein mit einem Stammumfang von 18 / 20 cm. Die Abstand zu Regelsteinchen bzw. zu Verkehrsflächen
mind. 1,5 - 6 m, 2 m betragen.

Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb dieser Flächen sind Baumneupflanzungen, die, wie in der Pflanzliste angegeben Blüten, den einzuhaltenden Pflanzabstand und in der Art der Einsatz unter den Bäumen unterschieden.

Einsaaten
Die öffentlichen Grünflächen sind je nach Lage der Fläche und je nach Baumart unterschiedlich einzusäen. Es sind folgende Einsaaten vorzunehmen:
A1 Landschaftsrasen mit Kräutern
A2 Landschaftsrasen ohne Kräuter
A3 Ruderalflur Trockenrasen
A4 Natternkopf-Nachtkerzen-Einsaat
A5 Grüsenmisch auf Bergmaterial
A6 Kräutersaat
A11 Kriechfenchel-Einsaat
A12 Kräutersaat auf Bergmaterial
A13 Kräutersaat
A14 Einsaat unter Moos

Baumpflanzungen
B1 Winterlinde (Tilia cordata)
Pflanzabstand 15 m, Unterpflanzung mit Lupanen (Lupinus-Lupulus)
B2 Stieleiche (Quercus robur)
Pflanzabstand 10 m, Einsaat siehe A13.
B3 Echter Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")
Pflanzabstand 5 m, Einsaat siehe A 11

Private Grünflächen
Pflanzungen
Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zumeist um private Vorgartenbereiche von den gedachten Hauptgebäuden, bzw. von den Nebengebäuden. Diese Bereiche sind mit neuzig bisbenden Einsaaten und Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen zu versehen. Es sind folgende Einsaaten zu verwenden: Ein- Elbs (Hedera helix), Weiße Immergrün (Vinca minor), Gottesanar (Lamium galeobdolon) oder Storchenschnabel
(Geranium Aibes).

Baumpflanzungen
Es sind folgende Arteme zu Grünstückscnsatz bzw. die jeweiligen Pflanzabstände und in einem den Bebauungsplan beigefügten Pflanzschema (Baumneuanlage) beschrieben sind. Hinsichtlich der unterschiedlichen Baumarten und der entsprechenden Standortbereiche sind die nachfolgenden Kategorien (C.D und D) zu unterscheiden:

Innerhalb der privaten Vorgartenbereiche, die an den Hauptgebäuden liegen, sind pro Modulbreite
mindestens zwei Bäume der Arten und in folgender Reihfolge zu pflanzen:
C1 Gefleckterlorbe (Prunus serotina "Karsten")
C2 Wildkirsche (Cerasus "Cerrus")
C3 Echter Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's")
C4 Gottesbaum (Abortus arbolens)
C5 Vogelkirsche (Prunus avium)

Innerhalb der privaten Vorgartenbereiche, die an den Nebengebäuden bzw. innerhalb der Wendeanlagen
(siehe Bebauungsplan) sind pro Modulbreite mindestens zwei Bäume der Arten und in folgender Reihfolge zu pflanzen:
D1 Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
D2 Echter Rotdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")
D3 Echter Mehlbeere (Sorbus aria)
D4 Gefleckterlorbe (Prunus serotina "Karsten")
D5 Vogelkirsche (Prunus avium "Plena")
D6 Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
D7 Hecken bzw. Ver Laubbäume pro Modulbreite
D8 Hecken bzw. Ver Laubbäume pro Modulbreite
D9 Hecken bzw. Ver Laubbäume pro Modulbreite
D10 Hecken bzw. Ver Laubbäume pro Modulbreite
D11 Hecken bzw. Ver Laubbäume pro Modulbreite