

Textliche Festsetzungen und Kennzeichnungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung und Gliederungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Gliederung der Baugebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

GE-0

In den mit GE-0 bezeichneten Teilgebieten sind unzulässig:
Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören. Das sind Anlagen, die in der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 aufgeführt sind und Anlagen mit vergleichbaren Störgraden.

GE-1

In den mit GE-1 bezeichneten Teilgebieten sind unzulässig:
Anlagen der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nr. 1-191) der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 und Betriebe mit vergleichbaren Störgraden.

GE-2

In den mit GE-2 bezeichneten Teilgebieten sind unzulässig:
Anlagen der Abstandsklassen I-V (lfd. Nr. 1-153) der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 und Betriebe mit vergleichbaren Störgraden.

GI-1 und GI-2

In den mit GI-1 und GI-2 bezeichneten Teilgebieten sind unzulässig:
Anlagen der Abstandsklassen I-IV (lfd. Nr. 1-78) der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 und Betriebe mit vergleichbaren Störgraden.

1.1.1.1 In Anwendung des Punktes 2.2.2.5 des Abstandserlasses des MURL vom 02.04.1998 sind in den Teilgebieten GE-0, GE-1, GE-2 und GI-2 desweiteren zulässig:
Anlagearten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. 'Sternchenbetriebe'), aus der nächst und über-nächst niedrigeren (bezogen auf die gem. Punkt 1.1.1 zulässigen) Abstandsklasse(n) der Abstandsliste (im Teilgebiet GE-0 'Sternchenbetriebe' der Abstandsklasse VI). Falls ein Mindestabstand von 100 m zur schützenswerten Wohnbebauung Wildshausener Straße 2a-9 und Brumlingsen 9-31/40-41 nicht ein-gehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

1.1.1.2 In Anwendung des Punktes 2.2.2.4 des Abstandserlasses des MURL vom 02.04.1998 sind in dem Teilgebiet GI-1 desweiteren zulässig:
Anlagearten, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. 'Sternchenbetriebe'), aus der nächst niedrigeren (bezogen auf die gem. Punkt 1.1.1 zulässigen) Abstandsklasse(n) der Abstandsliste.

1.1.1.3 In Anwendung des Punktes 2.4.1.1 des Abstandserlasses des MURL vom 02.04.1998 können in den Teilgebieten GE-0, GE-1, GE-2, GI-1 und GI-2 gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden:

Anlagen der nächst niedrigeren (bezogen auf die gem. Punkt 1.1.1 zulässigen) Abstandsklasse(n) der Abstandsliste (im Teilgebiet GE-0 Anlagen der Abstandsklasse VII), wenn nachgewiesen wird, daß die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

1.1.2 Gliederung von Teilen der Baugebiete nach Art der Anlagen und deren besonderen Eigenschaften

(§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 i.V.m. (8) BauNVO), hier: Kopfzone K

In den als Kopfzone **K** gekennzeichneten Teilen der Baugebiete sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude, Sozial-, Ausstellungs- und Verkaufsräume sowie (als Ausnahme) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
Ausnahmsweise ist es zulässig, auf ein separates Büro- oder Verwaltungsgebäude innerhalb der Kopfzonen **K** zu verzichten und stattdessen die in diesen Kopfzonen 'K' zulässigen Nutzungen/ Anlagen 'vor Kopf' mit Ausrichtung zum öffentlichen Straßenraum in ein Produktions- oder Lagergebäude zu integrieren, welches auf die Baulinie gebaut ist.

1.1.3 Ausschluß von Nutzungsarten (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet werden die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
Im Industriegebiet werden die unter § 9 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen) ausgeschlossen

1.1.4 Ausschluß von Ausnahmen (§ 1 (6) Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergügungsstätten) nicht zulässig.
Im Industriegebiet sind die folgenden der unter § 9 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.5 Ausschluß von Ausnahmen in Teilen der Baugebiete (§ 1 (6) S. 1 Nr.1 i.V.m. (8) BauNVO)

In dem mit GI-1 bezeichneten Teilgebiet des Industriegebietes sind auch die unter § 9 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten sportlichen Anlagen nicht zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sportlichen Anlagen im mit GI-2 bezeichneten Teilgebiet bleibt davon unberührt

1.1.6 Ausschluß bestimmter Arten von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.
Verkaufsstellen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben stehen, sind gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf jedoch eine Größe von 200 qm nicht überschreiten.

1.2 Erweiterter Bestandsschutz für gebietsfremde Nutzungen (§ 1 (10) BauNVO) (Fremdkörperfestsetzung)

In den mit einem **◆** gekennzeichneten Gebäuden ist gem. § 1 (10) BauNVO eine Wohnnutzung zulässig (Fremdkörperfestsetzung). Erweiterungen und Änderungen dieser im Teilgebiet GE-0 vorhandenen Wohngebäude sind zulässig. Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der ausgewiesenen GE-0 Nutzung zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen und Bezugspunkte (§§ 16 und 18 BauNVO)

Innerhalb der Kopfbzonen **K** wird eine Traufhöhe der Gebäude von 5 m als Mindestmaß und 8 m als Höchstmaß festgelegt. Als Traufhöhe gilt hier der lotrechte Abstand zwischen der, mittig vor dem jeweiligen Gebäude gemessenen, Höhe der OK der vorhandenen bzw. geplanten Straße und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes.

Außerhalb der Kopfbzonen **K** ist eine max. zulässige Wandhöhe von 12 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt hier der lotrechte Abstand zwischen der geplanten Geländeoberfläche, welche konkret im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt wird, und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes, gemessen an der zur Bergseite hin am höchsten gelegenen Gebäudeecke.

Im Bereich des 'Kasinos' wird eine max. zulässige Traufhöhe von 6 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt hier der lotrechte Abstand zwischen dem geplanten Geländeniveau (s.o.) und dem Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenfläche des aufgehenden Mauerwerkes, gemessen an der zur Bergseite hin am höchsten gelegenen Gebäudeecke.

Eine Überschreitung der zulässigen Wand- und Traufhöhen ist in begründeten Einzelfällen aus zwingenden topographischen oder baulichen Erfordernissen, u.a. durch untergeordnete Gebäudeteile, ausnahmsweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Bei Verzicht der Bebauung der gem. § 1 (4) BauNVO gegliederten Kopfbzonen **K** (siehe Punkt I, 1.2) ist die Errichtung von Produktions- und Lagerhallen entlang der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen zulässig.

Bei einem direkten Anbau von Produktions- oder Lagerhallen an die in den Kopfbzonen **K** zulässigen Gebäude und Anlagen (siehe Punkt I, 1.2) ist ein Überschreiten der Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen durch diese Produktions- oder Lagerhallen ausnahmsweise zulässig.

4. Ausschluß von Nebenanlagen und Stellplätzen (§ 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO)

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze im Sinne des § 12 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht errichtet werden.

5. Ruhender Verkehr (§ 12 (6) BauNVO)

Innerhalb der Kopfbzonen **K** ist die Errichtung von Kunden-, Betriebsinhaber- und Besucherparkplätze nur zulässig, wenn diese mit ihren Zufahrten nicht mehr als 20% der grundstücksbezogenen Fläche der Kopfbzonen einnehmen. Stellplatzzufahrten innerhalb der Kopfbzonen **K** sind nicht auf die zulässige Anzahl der Grundstückszufahrten gem. Punkt I, 6 anzurechnen.

6. Grundstücksein- und -ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 8,00 m zulässig. Die Ausführungen unter Punkt I, 5 zu den Kopfbzonen **K** sind zu beachten.

Zusätzlich sind für Grundstücke mit einer straßenseitigen Grundstücksfront von mehr als 60,00 m zwei getrennte Zufahrten von jeweils max. 8,00 m Breite zulässig.

Für gemeinsam genutzte Zufahrten benachbarter Grundstücke ist eine Breite von max. 10,00 m zulässig. Grundstückszufahrten durch die flächenhaften Pflanzgebote (PG 1) sind grundsätzlich zulässig.

7. Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

a) Einzelbaumstandorte innerhalb der Planstraßen A+B sowie nördlich der Planstraße A

An den vorgegebenen Standorten sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit kegel- oder säulenförmiger Krone und einem Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1,00 m Höhe über der Bodenoberfläche - zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Geringfügige Verschiebungen sind zulässig.

b) Private Vorzonen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (PG 1)

Die mit PG 1 festgesetzten privaten Grünflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (siehe Punkt 6) vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölze) zu begrünen. Einfriedungen sind nur als Hecken - max. Höhe 1,00 m - zulässig.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Anpflanzungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

8. Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) i.V. m. privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vegetationsbestände auf den privaten, zusätzlich mit einem Erhaltungsgebot belegten, Grünflächen EG 1, 2 und 4 sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die Sukzessionsflächen Ruhraue (EG 3) und Bahndamm (EG 5) sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und weiterhin der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

a) Böschungssprung 'Ruhrinsel' (A 1)

Die mit A 1 gekennzeichneten privaten Flächen sollen in Anlehnung an den westlich angrenzenden Vegetationsbestand (EG 4) weiterentwickelt werden.

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

b) Wiesen (A 2.1 + A 2.2)

Die mit A 2.1 und A 2.2 gekennzeichneten privaten Flächen sollen zu Wiesenflächen in extensiver Bewirtschaftung entwickelt werden. Baumpflanzungen innerhalb der Wiesenfläche A 2.2 sind unzulässig. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

c) Streuobstwiesen (A 3.1 + A 3.2)

Die mit A 3.1 und A 3.2 gekennzeichneten privaten Flächen sollen zu Streuobstwiesen entwickelt werden. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

d) Siepen (A 4.1 + A 4.2)

Die mit A 4.1 und A 4.2 gekennzeichneten privaten Flächen sollen zu Feuchtbiotopen in Form von Siepen entwickelt werden. Bei der Renaturierung der tlw. verrohrten Siepenbereiche ist der vorhandene Vegetationsbestand soweit wie möglich zu erhalten.

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

e) ehemalige Regenrückhaltebecken (A 5)

Die mit A 5 gekennzeichnete private Fläche ist nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Sanierungsplanung vollständig zu renaturieren.

Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

10. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8a (1) Satz 4 BNatSchG)

Die Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8a Abs. 1 S. 4 BNatSchG erfolgt für die gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a+b BauGB festgesetzten Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen (siehe Punkt I, Nr. 9a-e), Erhaltungsflächen (siehe Punkt I, Nr. 8; hier nur der Grunderwerb) sowie der Baumpflanzungen (siehe Punkt I, Nr. 7a) durch eine sog. 'Sammelzuordnung'. Dabei werden sämtliche festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab gilt die jeweils zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO. Die Kosten werden überschlägig auf die einzelnen Grundstückseigentümer übertragen. Vorab sind von hiervon der Anteil von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen auszuscheiden und den Erschließungskosten zuzurechnen.

11. Freihaltefläche im Einmündungsbereich der Planstraße A zur Wildshausener Straße (§ 9 (1) Nr. 10, 20 und 26 BauGB)

Gemäß § 9 (1), Nr. 10 BauGB wird im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Wildshausener Straße (K-13) eine Fläche festgesetzt, die von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten ist und als Wiese zu nutzen ist (siehe Punkt I, 9b). Zusätzlich ist diese Fläche im Zuge der Erschließungsmaßnahmen von Böschungen und Erdmassen freizuräumen, daher wird eine Abgrabungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 26 festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Material- und Farbfestsetzungen für bauliche Anlagen innerhalb der Kopfbzonen K (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

Die Außenwandflächen der Gebäude **innerhalb der Kopfbzonen K** sind als

- Putzfassaden in hellen Farbtönen (RAL 9001-9003, 9010, 9016, 9018),
- Klinkermauerwerk in rötlicher Farbgebung (RAL 3000-3011),
- Kalksandsteinmauerwerk,
- Holzfassaden oder als
- Kombination aus o.g. Elementen

auszuführen.

Stahl- oder Stahlblech, Glas-, Zink- und Aluminiumkonstruktionen sind ebenfalls zulässig. Zur Gliederung der Außenwandflächen ist es außerdem zulässig, untergeordnete Flächen in anderen als in o.g. Farben/Farbtönen auszuführen.

2. Gestaltung von Werbeanlagen innerhalb der Kopfbzonen K (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

Werbeanlagen **innerhalb der Kopfbzonen K** sind unzulässig:

- grundsätzlich in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form,
- innerhalb des festgesetzten Pflanzgebotes PG 1, sobald sie eine Größe von 0,50 m (Höhe) mal 1,00 m (Breite) überschreiten,
- an den zum öffentlichen Straßenraum orientierten Gebäuden auf der Baulinie sobald sie eine Größe von 2,00 m (Höhe) mal 4,00 m (Breite) überschreiten,
- oberhalb der Trauflinie des als Werbeträgers zugehörigen Gebäudes,
- als Auslegerwerbung, wenn sie eine Ausladung von 1,50 m und eine Höhe von 2,00 m überschreiten.

3. Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NW)

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen zulässig.

In Bereichen mit Pflanzgebotes PG 1 sind Einfriedungen nur als Hecken mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

III. Textliche Kennzeichnungen (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Altstandort 'Ehemalige Westf. Zellstoff AG'

Für große Teile der Gewerbeterrassen wurde ein umfangreiches Altlastensanierungsverfahren durchgeführt. (siehe auch Anlage I zur Begründung des Bebauungsplanes). Die folgenden textlichen Kennzeichnungen sind für das weitere Verfahren (Baugenehmigung) und zu Informationszwecken für die Umsetzungs- und Realisierungsphase von Bedeutung:

- Eine Nutzung von Grundwasser als Trink- und Brauchwasser für den menschlichen Gebrauch wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, das insbesondere für die Fundament- und Kanalisationsherstellung Zement (nach DIN 1045 und DIN 4030 Zement) mit hohem Sulfatwiderstand zu verwenden ist. Eine fachliche Beratung vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen.
- Im Zuge von Bautätigkeiten anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial ist zu separieren und unter einer Versiegelung einzubauen oder zur Geländemodellierung unter einer 0,5 m mächtigen Abdeckschicht aus bindigem Bodenmaterial einzubauen. Diese Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten.
- Kinderspielplatzbereiche sind mit einer min. 0,5 m Schicht aus unbelastetem Bodenmaterial aufzudecken. Sandkastenbereiche sind mit einer Grabesperre aus Einkernbeton zu versehen.

- Die Unterkellerung der Gebäude ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen. Die Oberkante des Fußbodens des untersten Geschosses darf deshalb nicht mehr als 1 Meter unter dem geplanten Geländeniveau liegen.
- Aus humantoxikologischer Sicht ist eine landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung auf der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (im Bebauungsplan mit x x x gekennzeichnete Fläche), auszuschließen.
- Nicht überbaute Frei- und Grünflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit unbelastetem, bindigem Bodenmaterial (mindestens 0,5 Meter Auftrag) abzudecken

- Zur Minimierung des Eintrages von Niederschlagswasser in den Untergrund, Unterbindung der Neubildung von Sickerwasser und damit Vermeidung der Auswaschung von Schadstoffen, sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wasserundurchlässige Versiegelungsmaterialien zu verwenden
- Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Lockergesteine (Löß mit einem Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 10⁻⁶ bis 10⁻⁸) und aufgrund der Restbelastung im Untergrund auszuschließen
- In den zu erteilenden Baugenehmigungen sind Hinweise zu den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und zur gutachterlichen Überwachung von Aushubmaßnahmen aufzunehmen.

Hinweise

- Abstandsliste

Die Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (SMBl. NW. S. 504), geändert durch Erlaß vom 02.04.1998 (MBl. vom 02.07.1998, S. 744), ist als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt.

- ehemaliger Luftschutzbunker

Südlich des Untergrabens gibt es Einbauten in den Böschungsbereich, dabei handelt es sich um die Eingänge zu einem ehemaligen, z. T. eingestürzten Luftschutzbunker, der sich ca. 50 m westl. der Wasserkraftanlage südl. des Untergrabens befindet

Nach Angabe von Zeitzeugen besteht der Bunker aus einem ca. 1,2 m breiten und ca. 2,5 m hohen Gang der mit beiden Bunkeröffnungen verbunden ist. Der Luftschutzbunker verläuft auf einer Länge von ca. 20 m in südliche Richtung in den Fels. Am Ende des Ganges befindet sich in der Biegung Richtung Wasserkraftanlage ein ca. 9 m² großer Raum. Von diesem Raum führt in westlicher Richtung ein ca. 30 m langer Verbindungsgang zur anderen Bunkeröffnung. Es ist davon auszugehen, daß der Bunker ca. 30 m in den Fels ragt und somit außerhalb des geplanten bebaubaren Bereiches der 'Mittleren Terrasse' liegt. Nach vorliegenden Erkenntnissen ist davon auszugehen, daß auch bei dessen vollständigem Einbruch keine gravierenden Auswirkungen an der Geländeoberfläche zu erwarten sind. Die Bunkereingangsbereiche wurden bis auf Ein-/Ausfluglöcher für Fledermäuse zugemauert.

- Gemeinschaftliche Grundstückszufahrten

Es wird empfohlen, gemeinsame Grundstückszu- und -ausfahrten anzulegen.

- Empfehlung zur Gestalt baulicher Anlagen außerhalb der Kopfbereiche

Es wird empfohlen, sich bei der Baukörpergestaltung in Bereichen außerhalb der Kopfbereiche an den gestalterischen Festsetzungen der Kopfbereiche zu orientieren (siehe auch Punkt II, 1 der örtlichen Bauvorschriften).

- Überschwemmungsbereich 'Ruhrinsel'

Die gesamte Fläche der 'Ruhrinsel' befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Bei Baumaßnahmen sind neben dem Verzicht auf ein Kellergeschoß weitere bauliche Vorsorgemaßnahmen zu prüfen.

- Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler / kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere

Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261; Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

- Kampfmittel

Es ist nicht ausgeschlossen, daß in bestimmten Teilbereichen Kampfmittelvorkommen aus dem II. Weltkrieg gefunden werden könnten. Bei Bodeneingriffen sollten entsprechende Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.

Rechtsgrundlagen

(Es gelten jeweils die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes gültigen Fassungen. In Anwendung des § 233 BauGB (1) S. 1 i.d.F. vom 27.08.1997 wird dieses Bebauungsplanverfahren nach altem Recht, d.h. auf der Grundlage des BauGB vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 30.07.1996, durchgeführt. Dementsprechend werden auch keine Änderungen in den bisher aufgeführten Rechtsgrundlagen vorgenommen. Abweichend hiervon wird jedoch auf ein Anzeigeverfahren bei der höheren Verwaltungsbehörde verzichtet, indem für den einzelnen Verfahrensschritt der 'Genehmigung/Anzeige von Bebauungsplänen' § 233 (1) S. 2 i.d.F. vom 27.08.1997 angewendet wird:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW S. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt GV NW S. 982)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)