

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Habichtshöhe-Nord 2.Änderung

I. Rechtsgrundlagen

1. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geänd. durch Art. 1 BauGBÄndG v. 30.7.1996 (BGBl. I S.1189)
2. § 86 BauONW in der Fassung vom März 1995 (GV.NW.S.218 ber.S.982/SGV.NW.232)
3. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl.I S.466)
4. §§ 7 und 41 der GO für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994

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

GE1 - Gewerbegebiet

1. Gemäß § 1 Abs 4 BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten entsprechend dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.3.1990 gegliedert. Auf den jeweiligen Gewerbeflächen sind Betriebsarten, die unter die angeführten Abstandsklassen fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsarten unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, daß der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten Betriebe nicht zulässig sind.

- Kfz-Handel
- Möbel-Handel
- Getränke-Handel
- Bau- und Heimwerkermarkt
- Gartenhandel

Ausnahmsweise können weitere Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächen-größe von 200qm Nutzfläche nicht überschritten wird.

3. Gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebswohnungen für Betriebsinhaber allgemein zulässig sind, wenn sie nicht mehr als 30% der Gesamtfläche des Gewerbegrundstückes für den Baukörper und den der Betriebswohnung zuzuordnenden Nebenanlagen und Freiflächen in Anspruch nehmen. Je Gewerbegrundstück ist eine Betriebswohnung zulässig.

4. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Betriebswohnung nur in dem an die Straße Habichtshöhe angrenzenden Grundstücksbereich des Gewerbegrundstückes errichtet werden darf. Die Gewerbebetriebe dürfen nur im rückwertigen von der Straße Habichtshöhe abgewandten Grundstücksbereich errichtet werden.

Ausnahmsweise können Gewerbebetriebe auf dem an die Straße Habichtshöhe angrenzenden Grundstücksbereich zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß sie nicht wesentlich störend sind.

5. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, daß Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

III. Landschaftspflegerische Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB

1. Vorhandene Hecken, Baumbestände und Windschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Soweit Abgänge zu erkennen sind, sind diese durch gleiche Pflanzarten zu ersetzen.

2. Auf den im Lageplan festgesetzt Pflanzgebotsflächen, sind standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen. Auf je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen, die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Stück/qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste:

Stieleiche
Hainbuche
Brombeere
Hasel
Ginster
Feldahorn
Hartriegel
Espe
Linde

Buche
Vogelbeere
Faulbaum
Weißdorn
Kratzbeere
Moorbirke
Esche
Schlehe
Ahorn

IV. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).