Textliche Festsetzung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), Bekanntmachung der Neufassung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072)

1 Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (GE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 5 - 9 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 wird festgesetzt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie den Festsetzungen gemäß Nr. 1.2 nicht widersprechen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebszugehörige, unselbständige Kantineneinrichtungen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen mit dem Vertrieb von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Holzwickede (s. Nr. 11),
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Bordelle sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe,
- gewerblich betriebene Parkhäuser, Garagen und Stellplatzanlagen, die nicht einem zulässigen Gewerbebetrieb zum Nachweis der notwendigen Stellplätze und Garagen gem. § 48 BauO NRW dienen und
- Fremdwerbeanlagen.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Spielstätten/Spielotheken.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- Anlagen für soziale Zwecke,
- Einzelhandelsnutzungen mit dem Vertrieb von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gem. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Holzwickede (s. Nr. 10), sofern sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang von Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieben im Gewerbegebiet selbst stehen und wenn sie eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschreiten oder Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s. Nr. 11.1) dienen und wenn sie eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschreiten,
- Speisegaststätten, die überwiegend der Versorgung der im Gebiet Arbeitenden dienen.

1.2 Gliederung der Baugebiete; Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz und zu Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung
(§ 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 bis 6 und 9 BauNVO in die Baugebiete GE 1 bis GE 4 gegliedert.

Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nur zulässig, wenn die nachfolgend festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt werden. Grundlage der Festsetzung ist die Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" (Abstandserlass NRW vom 6. Juni 2007, Anlage 1: Abstandsliste 2007, MBl. für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 29 vom 12. Oktober 2007, S. 659 ff., s. Anhang zur Begründung).
In den als Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4 gegliederten Gebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen VI und VII (200 m-Klasse und 100 m-Klasse, Rd. Nr. 161 - 221) der dieser Festsetzung zugrunde liegenden Abstandsliste 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten allgemein zulässig.
Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den als Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V (300 m-Klasse, Rd. Nrn. 81 - 160), zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass durch technische, organisatorische oder sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter hervorgerufen werden.
Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (Rd. Nr. 1 bis 80) sind in den als Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4 gegliederten Gebieten unzulässig.
Die vollständige Abstandsliste 2007 ist im Anhang zur Begründung dargestellt.

Ausgeschlossen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhanden Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Ausgeschlossen innerhalb der Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 sind alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist und die Verträglichkeit zu Schutzobjekten nachgewiesen ist.

2 Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 22 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gemäß Planeintrag bestimmt.

Die Höhe baulicher Anlagen bzw. Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von dem unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Der untere Höhenbezugspunkt wird für das

- Gewerbegebiet GE 1 mit 138,0 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN),
- Gewerbegebiet GE 2 mit 133,0 m ü. NHN,
- Gewerbegebiet GE 3 mit 125,5 m ü. NHN,
- Gewerbegebiet GE 4 mit 125,5 m ü. NHN,

festgesetzt.

Die Festsetzung über die Maße baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist sowie erforderliche technische Aufbauten.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m überschreiten.

3 Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Es wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

4 Grünfestsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB)

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1.1 Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb

Erforderliche Gehölzrodungen oder Räumungen des Baufeldes sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. vom 01.11. des einen Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
In Ausnahmefällen kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Unna) von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Quartiere und/oder Gelege von den Arbeiten nachteilig betroffen sind.

4.1.2 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, sparsame Leuchtmittel (z. B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur ≤ 3000 K) zu verwenden, die so weit wie möglich eingekoffert sind. Der Lichtpunkt soll möglichst niedrig sein und sich im Gehäuse befinden, der Lichtstrahl soll auf die zu beleuchtenden Objekte ausgerichtet werden. Streulicht ist zu vermeiden.

4.1.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten und unversiegelten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten. Sog. Schottergärten sind keine Ziergärten.

Nachbargrenzen der einzelnen Grundstücke sind auf einer Mindestbreite von 2,5 m zu bepflanzen und die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zugänge und Zufahrten.

4.1.4 Fassadengestaltung

Zum Schutz der Avifauna sind große, zusammenhängende Glasflächen der Außenfassade und transparente Bauteile in ihrer Spiegelwirkung und ihrer Durchsichtigkeit zu reduzieren. Empfohlene Schutzmaßnahmen sind die Verwendung von reflexionsarmem Glas (mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 %) oder vergleichbar geeignetem Vogelschutzglas.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.2.1 Erhalt einer Kompensationsflächen (M 1)

Bei den mit M 1 gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Kompensationsflächen, die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 37 „Gewerbepark südlich der Chaussee" festgesetzt wurde.

Mit fünf Meter Abstand zur Ackerfläche ist eine dreireihige Heckenstruktur mit drei Meter Breite dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die zur Erneuerung zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 (s. Nr. 9.1).

4.2.2 Anpflanzung einer straßenbegleitenden Heckenstruktur (M 2)

Auf der mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist ein dreireihiger Heckenzug in drei Meter Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro 1 m² ist ein Strauch (Str. 60 - 80 cm) zu pflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein Baum (Bt U 18-20) zu pflanzen. Die Freiflächen sind zunächst als Landschaftsrasen einzusäen, danach der Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität neu zu pflanzen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 1 (s. Nr. 9.1).

4.2.3 Anpflanzung einer Baumhecke (M 3)

Auf der mit M 3 gekennzeichneten Fläche ist eine 15 m breite freiwachsende Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen.

Die Pflanzung erfolgt in 5 Reihen. In der mittleren Reihe wird eine Baumreihe aus Traubeneiche (Quercus petraea) gepflanzt. In den beiden an die mittlere Reihe anschließenden Reihen erfolgt die Pflanzung von Hasel (Corylus avellana), Hainbuchen (Carpinus betulus) und Eibebeeren (Sorbus torminalis); die drei Arten sind in wechselnd Anteil in den beiden Reihen zu pflanzen, aber nicht in artenreinen Reihen. In den äußeren Reihen sind Blühsträucher in nicht artenreiner Reihung zu pflanzen.

Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 2 (s. Nr. 9.2).

4.2.4 Straßenrandbepflanzung

Innerhalb der Gewerbegebiete sind im Bereich der als Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße Bepflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen, zu unterhalten und bei Wegfall gleichwertig zu ersetzen. Die Einzelbäume dürfen einen Baumabstand von 15,0 m nicht überschreiten und sind im Bereich der Parkstreifen zu errichten. Die Bäume sind in offenen, gärtnerisch gestalteten oder in mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum zu pflanzen.

Zur Auswahl stehen Arten der Pflanzliste 3 (s. Nr. 9.3).

4.2.5 Dachbegrünung

In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen zu mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Auch Flächen unter Anlagen zur Solarenergienutzung sind zu begrünen.

4.2.6 Eingrünung von Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit Bäumen zu bepflanzen. Pro 5 Stellplätze ist in unmittelbarer Zuordnung ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Zur Auswahl stehen Arten der Pflanzliste 4 (s. Nr. 9.4).

Sofern Stellplatzanlagen mit Anlagen zur Solarenergienutzung überdacht werden, entfällt die Verpflichtung, die zu pflanzenden Bäume den Stellplätzen unmittelbar zuzuordnen. Die Bäume können in diesen Fällen an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

4.2.7 Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden. Die Böschungen und der erforderliche Unterhaltungsweg sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Das Regenrückhaltebecken ist allseitig außer im Bereich der erforderlichen Zugänge und Kanalzuläufe einzugrünen. Dazu ist eine mindestens einreihige Strauchhecke zu pflanzen. Die Sträucher sind fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen.

Die zur Auswahl stehenden Arten sowie die Pflanzqualität und die Pflanzweise richtet sich nach den Vorgaben der Pflanzliste 2 für die Sträucher der äußeren Reihe (s. Nr. 9.2).

5 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarkraftmodelleitoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Aufteilung in Gehwege und andere Verkehrsflächen hat nur hinweisrichen Charakter.

Es werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Gemeinde Holzwickede zur Abwasserbeseitigung eingetragen.

8 Örtliche Bauvorschriften
(§ 89 Abs. 1 BauO NRW)

8.1 Dachformen

Als zulässige Dachformen sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe um höchstens 1 m überschreiten; Leuchtschilder, Lichtwerbung. Werbung mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Die Gesamtumrissfläche der Werbeanlagen darf maximal 5 % der Fassadenfläche umfassen.

9 Pflanzlisten

9.1 Pflanzliste 1: Erhalt der straßenbegleitenden Heckenstruktur

Pflanzung von standortgerechten Sträuchern

Pflanzqualität und -weise:

- Strauch 2 x verpflanzt
- ohne Ballen
- Größe von mindestens 60 - 100 cm

Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):

- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
- Hasel Corylus avellana
- Schlehe Prunus spinosa
- Hundsrose Rosa canina
- Weißdorn Crataegus monogyna

9.2 Pflanzliste 2: Anpflanzung einer Baumhecke

Pflanzqualität und -weise für die Bäume der mittleren Reihe:

- Hochstamm, 3 x verpflanzt
- Stammumfang mindestens 16 - 18 cm bei Pflanzung
- Befestigung mittels Zweipfock
- Anbringung von Verbissschutz und Wühlmausschutz
- Pflanzabstand 10 m

Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name) für die Bäume der mittleren Reihe

- Traubeneiche Quercus petraea

Pflanzqualität und -weise für die Bäume der beiden an die mittlere Reihe anschließenden Reihen:

- Hester mit Ballen
- Größe von mindestens 200/250 cm
- Befestigung mittels Zweipfock
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 2,0 m

Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name -Wissenschaftlicher Name) für Bäume der beiden an die mittlere Reihe anschließenden Reihen:

- Hainbuche Carpinus betulus
- Vogelbeere Sorbus aucuparia
- Feldahorn Acer campestre

Pflanzqualität und -weise für die Sträucher der äußeren Reihe:

- Strauch 2 x verpflanzt
- Größe von mindestens 80 - 100 cm
- Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen der Reihe 1,0 m

Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name) für die Sträucher der äußeren Reihen:

- Hasel Corylus avellana
- Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
- Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
- Gewöhnlicher Liguster Ligustrum vulgare
- Heckenkirsche Lonicera xylosteum
- Hundsrose Rosa canina
- Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus

9.3 Pflanzliste 3: Straßenrandbepflanzung

Pflanzung von standortgerechten Bäumen

Pflanzqualität:

- Hochstamm mit Ballen
- mindestens 4 x verpflanzt
- Stammumfang 20 - 25 cm

Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):

- Schmale Stieleiche Quercus robur 'Fastigiata Koster' syn. Quercus robusta 'Koster'
- Pyramideneiche Quercus robur 'Fastigiata' syn. Quercus pedunculata 'Fastigiata'
- Dichtkronige Winterlinde *Tilia cordata 'Erecta' syn. T. cordata 'Böhlje'
- Amerikanische Stadtlinde *Tilia cordata 'Greenspire'
- Amerikanische Stadtlinde Tilia cordata 'Rancho'
- Winterlinde, Stadtlinde Tilia cordata 'Roelvo'
- Spitzahorn Acer platanoides 'Allershausen'
- Blumenesche Fraxinus ornus
- Dornenlose Gleditsie Gleditsia triacanthos 'Inermis'
- Brabanter Silberlinde Tilia tomentosa 'Brabant'

Alle Baumgruben sind gemäß der aktuellen FFL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen" herzustellen und die Baumbeete sind flächig zu begrünen (Rasen und/ oder Bodendecker).

9.4 Pflanzliste 4: Eingrünung von Stellplatzanlagen

Pflanzung von standortgerechten Bäumen

Pflanzqualität:

- Hochstamm mit Ballen
- mindestens 2 x verpflanzt
- Stammumfang 18 - 20 cm

Zur Auswahl stehende Arten (Deutscher Name - Wissenschaftlicher Name):

- Feldahorn Acer campestre
- Traubeneiche Quercus petraea
- Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Lederblättriger Weißdorn Crataegus carrierei
- Eberesche Sorbus aucuparia
- Mehlbeere Sorbus aria
- Eibebeere Sorbus torminalis

Alle Baumgruben sind gemäß der aktuellen FFL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen" herzustellen und die Baumbeete sind flächig zu begrünen (Rasen und/ oder Bodendecker).

10 Hinweise

10.1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

In dem Übertragungsnetz der Stadtwerke mit unterirdischen Leitungen ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitungen gültigen Regeln nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

Die genaue Lage des Schutzstreifens ist im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen.

10.2 Kampfmittelbelastung

Aus den Luftbildern ergeben sich eine teilweise Bombardierung der Flächen, wodurch folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen werden:

Sonderen der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TrVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) im Bereich der Bombardierung.

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

10.3 Denkmalschutz

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15 - 16 DSchG NW der Gemeinde Holzwickede als Untere Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gem. § 16 Abs. 4 DSchG NW berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen.

Die Lesefunde lassen vermuten, dass innerhalb des Plangebietes weitere Spuren von Besiedlung und/oder Reste eines Bestattungsplatzes erhalten sind. Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 Satz 2 vor, die bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler (vgl. § 3 DSchG NW). Um dem nachzukommen sind der Fundbereich und die daran angrenzenden Bereiche, dort wo Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch Baggersondagen nähe zu überprüfen, um Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung der zunächst vermuteten Bodendenkmäler zu klären.

10.4 Maßnahmen zum Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Oberboden getrennt von sterilem Boden gelagert werden. Nach Beendung der Baumaßnahme wird der Boden, wo es möglich ist, lagerweise wieder eingebaut.

Zur Wahrung des gesetzlich verankerten, vorsorgenden Bodenschutzes gem. § 4 Abs. 5 BBodSchV ist bei Umsetzung des Bebauungsplans durch einen Sachkundigen eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 durchzuführen.

Für die bautechnische Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung anzuwenden. Dabei sind die hydrogeologischen Anforderungen bzw. Standortverhältnisse am Einbauort (Bodenart, Mächtigkeit der grundwasserfreien Sickerstrecke/Abstand zwischen der Schüttkörperbasis des MEB und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zuzüglich eines Sicherheitsabstandes) zu berücksichtigen. Der Einbau von anzeigepflichtigen, mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische ist der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden vom Verwender mindestens 4 Wochen vor dem geplanten Einbau anzuzeigen. Die Voranzeige ist elektronisch oder schriftlich einzureichen (bodenschutz@kreis-unna.de). Hierfür ist das Muster in Anlage 8 der Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Erforderliche Anlagen (Gutachten, Prüfberichte, Nachweise, Lageplan usw.) sind beizufügen.

10.5 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigem Fachrecmen zu erfolgen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als Ein- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

10.6 Flughafen Dortmund

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich für den Flughafen Dortmund. Demnach bedürfen Bauwerke gemäß § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der luftrechtlichen Zustimmung, wenn sie eine Höhe von 25 m über den Flughafenbezugspunkt (148,75 m ü. NN) überschreiten. Dieses gilt auch für Baukräne.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Flughafennähe und somit innerhalb der Kontrollzone des Flughafens, jedoch außerhalb der definierten Lärmschutzbereiche. Dennoch kann auch für Büro- und Sozialräume und Gebäude eventuell mit ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu kurzzeitigen Beeinträchtigungen durch Flugläm kommen.

10.7 Niederschlagswasserbeseitigung nach dem Landeswassergesetz (LWG NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser, das von den bebauten und befestigten privaten Grundstücksflächen abzuleiten ist, ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Grundsätzlich muss das einzuleitende Niederschlagswasser auf das zulässige Abflussvolumen von 5 (l/s*ha) gedrosselt werden. Die erforderlichen Rückhaltevolumina müssen auf dem privaten Grundstücksflächen geschaffen werden (z. B. begrünte Dachflächen, offene naturnahe Becken oder geschlossen in Form von unterirdischen Becken oder Füllkörperrigolen).

Im Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise über Rückhaltung des Niederschlagswassers zu erbringen. Hieraus können sich wasserrechtliche Anzeige-, Genehmigungs- und Erlaubnisverfahren ergeben. Der Kreis Unna als Untere Wasserbehörde ist zu beteiligen.

11 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Gemeinde Holzwickede

11.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren (Wirtschaftszweig, WZ 47.2)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel (aus WZ 47.78.9)

11.2 Zentrenrelevante Sortimente

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) (WZ aus 47.54)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) (WZ aus 47.59.9)
- Bücher (WZ 47.61.0)
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) (WZ aus 47.64.2)
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
- Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Spielwaren und Bastelartikel (WZ 47.65)
- Bekleidung (WZ 47.71)
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72)
- medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Schnittblumen (WZ aus 47.76.1)

11.3 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ aus 47.51)
- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken) (WZ aus 47.51)
- Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) (WZ 47.52.1)
- Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3)
- Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53)
- elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine) (WZ aus 47.54)
- Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel (WZ 47.59.1)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen) (WZ aus 47.59.9)
- Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel (WZ aus 47.59.9)
- sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte) (WZ aus 47.59.9)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
- Sportgroßgeräte, Campingartikel (WZ aus 47.64.2)
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ aus 47.76.1)
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere) (WZ 47.76.2)

Zeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III = Zahl der zulässigen Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche mit Gehweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFL