

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Sämtliche nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, d. h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
In den GE1-Gebieten sind abweichend davon ausnahmsweise Betriebsblündergärten zulässig.
(§ 1 (6) Nr. 1 i. V. m. § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO)
2. Einzelhandelsrichtungen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Waren zulässig, sofern er in unmittelbarem Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet erlässlichen, produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben steht und der Geschossflächenanteil dieses Einzelhandels sich deutlich der Geschossfläche des Betriebes unterordnet. Die Verkaufsflächen zentraler, zentraler- und zentraler- und nahversorgungrelevanter Sortimente (gemäß Lotter Liste des Einzelhandelskonzeptes 2016) dürfen maximal 30 m² betragen.
(§ 1 (5) i. V. m. § 8 (2) BauNVO)
3. Betriebsbereiche gem. § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig.
(§ 1 (9) i. V. m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
4. Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich nicht um Pflanzgebetstreifen handelt.
(§ 14 (1) BauNVO)
5. Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkroniges Laubbaum je angefangener 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
6. Die Pflanzgebetstreifen sind vollständig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (mindestens fünf unterschiedliche Arten mit jeweils mindestens 10% Anteil) gruppenweise (mind. 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
7. Bei der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO abweichend zu § 22 (2) BauNVO Baukörper mit mehr als 30 m Länge zulässig.
8. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung angegebenen Werte in Meter über Normalhöhennull nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Überschreitungen dieser Höhe für den Gebäuderückbereich zulässig, wenn die Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsmaschinenräume, Schornsteine, Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien) möglich.
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
9. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
In den mit Lärmpegelbereich IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Büroräumen sollen die rausübertragenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile von 35 dB(A) in Lärmpegelbereich IV (gesamter Plangebiet) und 40 dB(A) in Lärmpegelbereich V nicht unterschritten werden. Die Berechnungen der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4106.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
10. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{eq} je m² der Fläche nach DIN 45991 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45991: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.
(§ 1 (6) i. V. m. § 8 (2) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Sätte der Leistung zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und unterhalb der Traufhöhe der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,50 m Höhe und freileitend zulässig. Werbelichtanlagen sowie bewegliche Anlagen und Darstellungen sind unzulässig.
In den GE1-Gebieten entfallen die Größenbeschränkungen.
2. Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z. B. Schornsteine, Dachaufbauten und Pykne) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 2,5 m² nicht überschreiten.
In den GE1-Gebieten sind diese ohne Größenbeschränkungen ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die Höhe der zugehörigen Gebäude nicht überschreiten.
3. Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 3,00 m Abstand vom Rand der Verkehrsfläche nur in einer Höhe von max. 1,00 m und in transparenter Form zulässig. Heckenartige Einfriedungen sind bis zu 3,00 m Abstand vom Rand der Verkehrsfläche in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.