

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 87,
Kennwort: "Schulte-Werning Süd"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung; Bepflanzung

- 1.1 Im Gewerbegebiet werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung/-ergänzung.
- 1.2 Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach Betriebs- bzw. Anlagenarten gegliedert.
Unzulässig sind die Anlagen der im Plan bezeichneten Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 - SMBl.NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bauleitplan als Anlage beigelegt.
Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebs- bzw. Anlagenarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse bzw. des nächstgrößeren Abstandes zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
- 1.3 Im Ergänzungsbereich sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO).
- 1.4 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind als verpflanzte Sträucher in einer Höhe von mindestens 60 bis 100 cm und in einer Dichte von 1 Stück/1,5 qm zu pflanzen. Es ist eine Mischung aus mindestens 5 der nachfolgenden Gehölzarten zu verwenden: Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Salweide, Traubenkirsche, Pfaffenhütchen und Hundsrose. Das Anwachsen der Gehölze ist durch eine fachgerechte Entwicklungspflege zu gewährleisten. Ausfälle sind in der folgenden Pflanzperiode umgehend zu ersetzen.
Die Gehölzanzpflanzung ist dauerhaft als frei wachsende Laubgehölzhecke zu erhalten und zu pflegen. Ein Rückschnitt der Anpflanzung ist nur in Zeitabständen von mindestens 8 Jahren und jeweils nur in Abschnitten von maximal 25 m Länge gestattet. Die Gehölze sind dabei ca. 10 cm über dem Boden abzuschneiden (sog. „auf-den-Stock-setzen“). Die Schnittmaßnahme ist nur im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar gestattet.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

2. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

- 2.1 Die Höhe der Gebäude darf höchstens 10,0 m betragen.
Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden (Herausragen der vier Gebäudeecken).
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

III. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

- 4.1 Die bauliche Inanspruchnahme der Wiesen- und Weideflächen macht gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Diese sollen auf "externen", d.h. auf außerhalb dieses Bauleitplanes befindlichen Flächen umgesetzt werden.
- 4.2 Die Sicherung dieser Verpflichtung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. durch Begründung einer Baulast.

IV. Hinweise

5. In dem zeichnerisch abgegrenzten Änderungsbereich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt bzw. ersetzt.
6. Betriebe, für die nach den Bestimmungen des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 26. Mai 2004 eine Klärung des Niederschlagswassers notwendig ist, müssen auf ihrem Betriebsgelände ein Regenklärbecken anlegen und betreiben.
7. Die vorhandenen Luftbilder lassen für den Gesamtbereich mittlere Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen als erforderlich anzusehen. Zuständige Behörde ist die Bezirksregierung Münster, Dezernat 22, Kampfmittelräumdienst.
8. Diese Bebauungsplanänderung/-ergänzung wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.