

Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung: Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Norm, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Amt IV.1 Stadtentwicklung/ Stadtplanung der Stadt Werne, Konrad-Adenauer-Platz 1, 59368 Werne während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Zulässig sind in den Industriegebieten GI:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO.

Unzulässig sind in den Industriegebieten GI:

- Tankstellen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO. Hiervon ausgenommen sind Tankstellen als Nebenanlagen, die der Eigenversorgung eines Betriebes dienen (Betriebstankstellen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Industriegebieten GI:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

In den Industriegebieten GI sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit diesen stehen und die Verkaufsfläche max. 200 m² beträgt. Verkaufsstellen von Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels, die der Nahversorgung des Industriegebietes dienen, sind gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, sofern die Verkaufsfläche 50 m² nicht überschreitet.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen - außer im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung - durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,25 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht überschreiten.

4. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahme A: Hecke

Auf der mit der Maßnahme **A** gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bereits vorhandene Hecke (Geschützter Landschaftsbestandteil LB 103) wird in die Maßnahme integriert. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Der Strauchanteil der Pflanzung beträgt 80 %, der Baumanteil beträgt 20 %. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm; Bäume Hei. 2xv. o.B. 150-200 cm.

Maßnahme B: Hecke

Auf der mit der Maßnahme **B** gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Der Strauchanteil der Pflanzung beträgt 80 %, der Baumanteil beträgt 20 %. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm; Bäume Hei. 2xv. o.B. 150-200 cm.

Maßnahme C: Feldgehölz

Auf der mit der Maßnahme **C** gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m. Der Strauchanteil der Pflanzung beträgt 80 %, der Baumanteil beträgt 20 %. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Sträucher: Str. 2xv. o.B. 60-100 cm; Bäume Hei. 2xv. o.B. 150-200 cm.

Für die vorstehenden Maßnahmen **A - C** sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus Excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Straucharten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Emissionskontingentierung

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die GI - Gebiete Emissionskontingente festgesetzt.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Teilflächen A - D sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemissionen die folgenden Immissionskontingente L weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
TF A	70	55
TF B	67	52
TF C	66	51
TF D	67	52

Jede gewerbliche Nutzung (Anlage) ist derart auszuführen und zu betreiben, dass die von ihr ausgehenden Lärmemissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungspegel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) erzeugen, als dort bei ungerichteter und freier Schallausbreitung in den Vollraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o.g. Emissionskontingente L abgestrahlt würden.

Für jede Teilfläche ist bei Ansatz einer ungerichteten und freien Schallausbreitung das Immissionskontingent L an den Immissionspunkten zu ermitteln und dessen Einhaltung bei Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nachweisen.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dez. 2006. Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgt nach der TA Lärm (6. AVwV zum BImSchG vom 26.08.1998) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2. Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn dessen Beurteilungspegel L nach TA Lärm den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Einhaltung der vorstehenden Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren durch Gutachten nachzuweisen.

Schutz vor elektromagnetischen Einwirkungen

In einem Abstand von jeweils 40 m (Abstand gemäß Anlage 4 des Abstandserlasses NRW 2007) beidseits der Leitungsmittellinie der 380 kV - Hochspannungsfreileitung sind die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Maßnahme D: Erhalt einer Hecke

Auf der mit der Maßnahme **D** gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Hecke (Geschützter Landschaftsbestandteil LB 102) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise

Altlasten und Bodenschutz

Werden im Zuge der Erdarbeiten/Eingriffe in den Untergrund sensorische Auffälligkeiten festgestellt, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu informieren. Die Arbeiten sind sofort einzustellen und das weitere Vorgehen mit dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, abzustimmen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist aus wasserrechtlicher Sicht die Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe/Bauschutt, industrielle Reststoffe) und schadstoffbelastenden Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (Trag- und Gründungsschichten, Geländemodellierungen und Verfüllungen) ausgeschlossen. Für diese Zwecke sind ausschließlich schadstofffreie natürliche geogene Baustoffe wie z.B. Gesteinsschotter oder - splitt bzw. Bodenmaterialien der Verwertungsklasse Z 0 der LAGA zugelassen.

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftlich

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer allgemeinen Kampfmittelverdachtsfläche.

Weist der Erdaushub bei Durchführung des Bauvorhabens auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (Anschrift: Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Seibertzstraße 1, 59821 Arnsberg, Tel. 02931/822144 oder 02331/69270).

Wasserwirtschaft

1. Die Regelungen aus den wasserrechtlichen Bescheiden nach §§ 58.1 und 58.2 Landeswassergesetz sowie § 8 Wasserhaushaltsgesetz des Kreises Unna und der Bezirksregierung Arnsberg zur abwassertechnischen Erschließung des Plangebietes einschließlich Behandlung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers in das Gewässer Galgenbach sind zu beachten.
2. Gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, dem Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, Untere Wasserbehörde, einen Monat vor Beginn schriftlich anzuzeigen. Sollte für die geplanten Bauvorhaben bauzeitliche Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, ist hierfür statt der Anzeige nach § 49 WHG direkt eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beim Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, zu beantragen. Für dauerhafte Grundwasserabsenkungen wird **keine** Erlaubnis in Aussicht gestellt.
3. Der mit Plangenehmigungsbescheid nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz vom 04.12.2000 festgesetzte Gewässerbereich des Galgenbaches einschließlich Uferstreifen an der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist in seinem Bestand zu erhalten. Es handelt sich hierbei um die Flächen Gemarkung Werne-Stadt, Flur 45, Flurstücke 695, 698, 701, 704 und 738. Eine Umnutzung dieser Flächen oder bauliche Veränderungen am Gewässer in diesen Bereichen sind nur mit Zustimmung des Kreises Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden, Untere Wasserbehörde, zulässig.
4. Die Regelungen aus dem parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchzuführenden wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz zur Umlegung der Nebengewässer in dem Bebauungsplan 23 D Wahrbrink-West sind zu beachten.

Hochspannungsfreileitung

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung müssen die Gebäude eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" Teil 7 erhalten. Glasdächer sind nicht zulässig. Die Anbringung von Lichtkuppeln/Dachfenstern und Rauchabzügen ist gestattet, wenn diese den Erfordernissen der v.g. DIN entsprechen.

Um den Mast herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für den Mast erforderlich werden. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 8 m erreichen.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. der Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Werbungs- und Beleuchtungsanlagen

Werbeanlagen, die von der L 518 n eingesehen werden können, sind der Straßenbauverwaltung zur straßenrechtlichen Genehmigung vorzulegen.

Beleuchtungsanlagen sind so abzuschirmen, dass hiedurch eine Blendwirkung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 518 n ausgeschlossen werden kann.