

Bebauungsplan Nr. 6

„Einkaufszentrum Am Bahnhof“

5. Änderung

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,
Hinweise und Empfehlungen

Entwurf

Juni 2020

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Einkaufszentrum Am Bahnhof“ - 5. Änderung. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsabschluss Bestandteil der Planzeichnung.

- A Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO)
- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:
1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 2. Tankstellen
 3. Anlagen für sportliche Zwecke
 4. Vergnügungsstätten.
- 1.2 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ist die Beurteilung des Störgrads nicht eindeutig möglich, so ist die Wohngebietsverträglichkeit im Einzelfall nachzuweisen.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig sind. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)
- Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche (Straßenmitte).
- 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Alternativ wird unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden bzw. einer Gehölzrodung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Kontrolle auf Vogel- und Fledermausvorkommen notwendig.

- 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Laubsträuchern mehrreihig in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen. Dabei sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden:
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus spec. (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus ideus (Himbeere), Sambucus spec. (Holunder), Viburnum opulus (Wasserschneeball).
- 4.2 Außerhalb der Pflanzgebotsfläche ist zusätzlich je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:
Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus spaethii (Purpurerle), Betula nigra (Schwarzbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum), Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“ (Straßenesche), Liquidambar styraciflua (Amberbaum), Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine), Salix alba „Liempde“ (Silberweide), Tilia tomentosa „Brabant“ (Silberlinde), Ulmus „Regal“ -S- Resista (Regal-Ulme), Zelkova serrata (Japanische Zelkove).
- 4.3 Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in zu begrünen. Dies gilt auch für Großgaragen.
- 4.4 Geschlossene Fassaden mit einer Wandfläche von über 200 m² sind flächendeckend mit Kletterpflanzen zu begrünen.

B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten nur für Neubauten, welche nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplans errichtet werden.

- 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018)
 - 1.1 Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis 48° Dachneigung. Als Ausnahme können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude.
 - 1.2 Der Dachüberstand traufseitig (waagrecht zur Gebäudeaußenkante) darf maximal 0,7 m, am Giebel (Ortgang) maximal 0,5 m betragen.
 - 1.3 Die Dacheindeckung hat (sofern keine Dachbegrünung) in schieferfarbenem (anthrazit) Material zu erfolgen.
 - 1.4 Weißfarbige Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, Gefache in weißfarbigen, glatten Putz) müssen flächenmäßig in den Wandflächen überwiegen. Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbigen Material oder Holzverbretterung ausgeführt werden.

- 2 Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW 2018)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

1 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls nicht diese vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2 Bodenverunreinigungen

Bei Erdarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises zu informieren.

3 Kampfmittelverdachtsflächen

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

4 Bodenschutz

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Gemäß DIN 18915 ist besonders das Blatt 3 zu beachten (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung). Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

5 Abwasser, Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Hallenberg vom 16.06.2017 ist zu beachten.

6 Leuchtmittel

Zur Minderung von Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten wird die Verwendung fledermausfreundlicher LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) empfohlen.

7. Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich. Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.