



Stadtteil Hallenberg

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 6
„Einkaufszentrum Am Bahnhof“
4. Änderung**

Entwurf

Planstand:
05.04.2018

Bearbeitung:

Ulrich Stüdemann
(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
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 Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.625 qm.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme der Gebäudelänge, welche 50 m überschreiten darf.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 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.

4.2 Vor einer Inanspruchnahme des südlichen Bereichs (unbebaute Flächen des geplanten Gewerbegebiets) ist zur Vermeidung einer etwaigen Tötung oder Verletzung von Individuen der Schlingnatter eine Kontrolle auf Reptilienvorkommen durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Im Falle eines Vorkommens sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen zu treffen.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen mehrreihig in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen. Dabei sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	

Hochwüchsige Sträucher:

Corylus avellana (Hasel)	Crataegus spec. (Weißdorn)
Prunus pasus (Traubenkirsche)	

Niedrigwachsende Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus ideus (Himbeere)	Sambucus spec. (Holunder)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)	Rosa canina (Hundsrose)

5.2 Außerhalb der Pflanzgebotsfläche ist zusätzlich je angefangene 200 qm Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum aus der obigen Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro 6 Stellplätze ein Laubbaum aus der Pflanzliste 5.1 zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Im SO „Lebensmitteleinzelhandel“ sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis 48° Dachneigung zulässig. Im Gewerbegebiet sind Pult- und Satteldächer mit 22° bis 48° Dachneigung zulässig. Als Ausnahme können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude.

Der Dachüberstand traufenseitig (waagrecht zur Gebäudeaußenkante) darf maximal 0,7 m, am Giebel (Ortgang) maximal 0,5 m betragen.

Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenem (anthrazit) Material zu erfolgen.

Weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, Gefache in weißfarbenem, glatten Putz) müssen flächenmäßig in den Wandflächen überwiegen. Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material oder Holzverbretterung ausgeführt werden.

2 Einfriedungen (hierunter fallen nicht erforderliche Stützmauern) dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege eine Höhe von 0,8 m (über OK Straße) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Straßen und Fußwege sind nicht zulässig.

Hinweise, Empfehlungen

1 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes 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 Stadt Hallenberg und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

2 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.

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

Im Plangebiet sind keine Kampfmittelfunde zu erwarten.

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 Leuchtmittel

Zur Minderung von Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten wird die Verwendung fledermausfreundlicher LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) sowie Natriumniederdruckdampfleuten für den nächtlichen Dauereinsatz (z. B. Straßenlaternen) empfohlen.