

Bebauungsplan Nr. 4

„Industriegebiet Lehmbach - 7. Änderung und Erweiterung“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf

Oktober 2020

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Industriegebiet Lehmbach - 7. Änderung und Erweiterung“. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt. Sie werden zum Satzungsbeschluss 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 Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) allgemein zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Tankstellen.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm in gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass
- Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Bordelle und Dirnenunterkünfte
 - Diskotheken und Kinos sowie
 - Vergnügungsstätten
- nicht zulässig sind.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass nur Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen V bis VII der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad zulässig sind.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 37-80 (Abstandsklassen IV) der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen-/Betriebsarten zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von dem allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreitet.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher im Industriegebiet (GI) 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)
 - 2.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt das Urgelände über NN.
 - 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden folgende Ausnahmen hinsichtlich der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt:
 - Hochregallager sind bis zu einer max. Höhe von 25 m zulässig.
 - Siloanlagen sind bis zu einer max. Höhe von 40 m zulässig.
 - Anlagen, die zur Betriebsausübung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen) sowie technische Aufbauten oder Anlagen (z.B. Schornsteine, Belüftungs-, Klima- oder Solaranlagen, Windräder) sind bis zu einer max. Höhe von 35 m zulässig. Sie dürfen jedoch 10% der überbauten Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- 3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In den Industriegebieten (GI) können Gebäude ohne Längenbegrenzung in offener Bauweise errichtet werden (abweichende Bauweise).
- 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

In dem festgesetzten Gebiet für die Regelung des Wasserabflusses ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf 7 Liter / (s*ha) zu drosseln.
- 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Entfernung der Grünlandbrache sowie des Grünlandes durch eine Umweltbaubegleitung überprüft werden, ob die Flächen von den Offenlandarten als Brutstandort genutzt werden. Sind die Flächen frei von einer Quartiernutzung, können die Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden. Sollten die Flächen als Brutstandort genutzt werden, darf die Flächeninanspruchnahme erst nach dem Ende der Brutzeit erfolgen.
 - 6.2 Vorhandene landwirtschaftliche Gebäude müssen vor einem Rückbau sachkundig auf Fledermausbesatz geprüft werden. Für die südliche Scheune mit nachgewiesenem Fledermausquartier sind an geeigneter Stelle mindestens zwei Ersatzquartiere zu schaffen.

- 6.3 Die Umsetzung der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen auf stadteigenen Flächen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.
- 7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen aus folgender Liste zu bepflanzen:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundrose), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Sambucus sanguineum (Hartriegel).
Der Pflanzverband beträgt 1 x 1 m; die Pflanzreihen sind auf Lücke zu versetzen. Als Pflanzmaterial sind leichte Heister, 1xv, o.B., 100-150 cm, und leichte Sträucher, o.B., 70-90 cm zu verwenden. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 3-6 Stück einzubringen. Der Anpflanzung ist beidseitig ein 1 m breiter Krautsaum vorzulagern. In den Randbereichen des Gehölzstreifens sind vorrangig Sträucher, im Kernbereich vorrangig Bäume zu verwenden. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ein Mindestabstand von 4 m einzuhalten ist.
- 7.2 Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Die endgültigen Baumstandorte entlang der Erschließungsstraßen und -wege sind so zu wählen, wie es durch die zukünftigen Einfahrten und Ausfahrten zu den Grundstücken und die Verkehrsregelung möglich sein wird, wobei die Grundzüge sowie die Anzahl der durch die Planeinträge vorgegebenen Baumpflanzungen einzuhalten sind.
Für die an Straßen und Wegen in Reihen und Gruppen eingetragenen Bäume ist nach ihrer optischen und räumlichen Zusammengehörigkeit (z.B. straßenweise) jeweils nur eine Baumart zu verwenden.
Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen.
Zu pflanzen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18/20.
- 7.4 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.
- 7.5 Geschlossene Fassaden mit einer Wandfläche von über 200 m² sind flächendeckend mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichwertig zu ersetzen.

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

1 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 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Sofern nicht anders festgesetzt wird empfohlen, bei Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Bäume

Ahorn, Berg- (*Acer pseudoplatanus*)

Ahorn, Feld- (*Acer campestre*)

Ahorn, Spitz- (*Acer platanoides*)

Bergulme (*Ulmus glabra*)

Birke (*Betula pendula*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Esche (*Fraxinus exelsior*)

Eiche, Stiel- (*Quercus robur*)

Eiche, Trauben- (*Quercus pertraea*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Linde, Sommer- (*Tilia platyphyllos*)

Linde, Winter- (*Tilia cordata*)

Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) *

Schwed. Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) *

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuss (*Juglans regia*) *

Weide, Sal- (*Salix caprea*)

Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Sträucher

Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*)

Besenginster (*Sarothamnus scorpiarius*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Brombeere (*Rubus fruticosus*)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Hartriegel, Roter (*Cornus sanguinea*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Holunder, Schwarzer (*Sambucus nigra*)

Holunder, Roter (*Sambucus racemosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schneeball, Gewöhl. (*Viburnum opulus*)

Wacholder (*Juniperus communis*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Weißdorn, Eingriff. (*Crataegus monogyna*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Zitterpappel (*Populus tremula*)

[*: nicht einheimische, jedoch trotzdem empfehlenswerte Baumarten]

2 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).

Vor Beginn von Baumaßnahmen im gekennzeichneten Bereich (mögliche Bodendenkmäler) ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche durch Baggerschnitte mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft werden.

Im Bereich des Flurstücks 60 (siehe Planeintrag) befinden sich Reste der sog. „Specklandwehr“. Dieser Bereich darf nicht überbaut oder verändert werden.

3 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.

4 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.

5 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungssatzung der Stadt Hallenberg vom 21.10.2005 in der Fassung der 1. Nachtragssatzung vom 27.03.2012 ist zu beachten.

6 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.

7 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.

8 Immissionsschutz

Bei Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, ist der jeweils angemessene Sicherheitsabstand zu berücksichtigen. Dieses ist auch bei einer späteren Änderung oder Erweiterung bestehender Betriebe zu einem „Störfallbetrieb“ zu beachten.