TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen (gem § 9 Abs. 1 BauGB)

1. Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "eingeschränktes Industriegebiet" (Gle) festgesetzt:
 - 1.1 In der ausgewiesenen Zone nördlich des Niesenberges sind gem. § 9(1)23 BauGB Anlagen, die Stäube emittieren, nicht zulässig.
 - 1.2 Es sind gem. § 1(4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Dort, wo sich Baugrenzen mit dem Gebäudebestand decken, gilt der Baubestand als maßliche Festlegung.

B) Bauordnungsrechtliche- und gestalterische Festsetzungen (gem. § 88(1) und (6) LBauO i.V. mit § 9(4) BauGB)

1. Die im Plan eingetragene max. Traufhöhe gilt als Maximalwert. Die Traufhöhe wird gemessen am tiefsten Geländepunkt von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
2. Zulässig sind Flachdächer. Sie sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden.
3. Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken.
Eine Befestigung oberhalb einer Höhe von 12 m ist unzulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung von Anlagenteilen über 12 m Traufhöhe nicht zulässig.
4. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, dieser wird nach fachtechnischer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde Bestandteil der Baugenehmigung.
5. Stellplätze, Hofflächen, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B.: offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden. (§ 10(4) LBauO)
6. Alle, - die Gebäude umfassenden -, Fassadenelemente müssen in grünen Farbtönen mit „Hellbezugswerten“ zwischen 20 und 60 in mind. 4 Abstufungen gestaltet werden.

C) Sonstige Festsetzungen (gem. § 9(1)11, 12 und 13 BauGB)

1. Pflanzungen im Schutzstreifen der 20 kV Leitung dürfen eine Endwuchshöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
2. Die im Plan dargestellten Schutzstreifen und Leitungsrechte sind, mit Ausnahme der zur Oberflächenentwässerung vorgesehenen offenen Gräben, von jeglicher Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1)20 BauGB) und Pflanzpflichten (gem. § 9(1)25 BauGB)

1. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und dem vorhandenen öffentlichen Entwässerungssystem zuzuführen.
2. Auf der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Sichtschutzwall aufzuschütten, dessen Krone entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine Höhe von 542 m ü.NN bei einer maximalen Neigung an der Außenseite von 1:1,5 erreicht. Dabei ist der auf dem Baugrundstück anfallende Erdaushub zu verwenden. Belebter Oberboden ist abzuschleppen, getrennt zu lagern, und im Bereich des Wallfußes wieder einzubauen. Es ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Der Wall ist anschließend flächig mit einheimischen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:
Entlang des Wallfußes ist ein 3 - 5 m breiter Streifen mit Sträuchern im Pflanzabstand 1,25 m zu bepflanzen.
Im Bereich der Wallkrone ist eine versetzt zweireihige Pflanzung mit hochstämmigen Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzulegen, wobei der Pflanzabstand in der Reihe max. 8 m, zwischen den Reihen max. 4 m betragen darf.
Der übrige Bereich des Pflanzwalls ist mit Eschen (*Fraxinus excelsior*), Waldkiefern (*Pinus sylvestris*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*) als Heister in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren der entsprechenden Baumart zu bepflanzen, wobei die Pflanzabstände 3 - 4 m betragen.

Für die Strauchpflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
- Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
- Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
- Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
- Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
- Weißdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
- Hundsröse	<i>Rosa canina</i>
- Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
- Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Die Mindestgröße der Pflanzen muss sein:

- hochstämmige Bäume = 3 x v., Stammumfang 18-20 cm, Kronenansatz in 3 m Höhe
- Heister = 2 x v., Höhe 200 - 250 cm
- Sträucher = 2 x v., Höhe 60 - 100 cm.

Mit der Herstellung des Pflanzwalls ist zeitgleich mit den Abgrabungen zur Herstellung der Bodenplatte zu beginnen und die Bepflanzung zum nächstmöglichen Pflanztermin fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Hinweise

1. Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
2. Die rechtliche und finanzielle Absicherung der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag mit Festsetzung eines Ersatzgeldes.
3. Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 1. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.