

**Textliche Festsetzungen
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 463 - Wolbeck -
Gewerbegebiet östlich Münsterstraße / Grenkuhlenweg**

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Im Einzelfall kann die festgesetzte Geschosszahl um ein Geschoss überschritten werden, wenn die Geschossflächenzahl eingehalten wird.
2. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
3. In den GE-Gebieten (unz. Abstandskl. I - V) sind Nutzungen i. S. d. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Betriebsleiterwohnungen) unzulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsflächen von maximal 250 qm Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion und/oder Dienstleistung stehen, sowie Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Zubehör (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
5. Auf privaten Stellplatzflächen sind je 6 Stellplätze, ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).
6. Die mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Flurgehölzen (z. B. Hainbuche, Haselnuss, Holunder, Heckenrose, Schneeball) vollflächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).
7. Die Gewerbegrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in mindestens 1,50 m Tiefe mit standortgerechten Flurgehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
Für Zu- und Abfahrten sind Unterbrechungen von maximal 7,50 m Breite zulässig.
8. Nebenanlagen und Stellplätze sind mit Ausnahme des Schutzbereichs der 110 kv -Freileitung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

II. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelne, einheitlich gestaltete Hinweisschilder, die gruppenweise zusammengefasst sind. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 qm zulässig.

III. Hinweise

1. Im Plangebiet befinden sich einige verfüllte Bombenrichter. Die Art der Verfüllung und die genaue Lage ist nicht bekannt. Sollte bei Erdarbeiten verunreinigtes Erdreich festgestellt werden, ist das Amt für Grünflächen und Umweltschutz zu benachrichtigen, um weitere Maßnahmen abzustimmen.
2. Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kv Bahnstromleitung sind bauliche Anlagen (Stellplätze und sonstige Nebenanlagen) nur nach vorheriger Zustimmung der DB Energie GmbH in Marl zu errichten.
Bei Neuanpflanzungen dürfen nur niedrig wachsende Büsche mit einer Endwuchshöhe von bis zu 3,00m verwandt werden.
Die Auflagen der Bepflanzungen gelten auch für die festgesetzten Pflanzgebote innerhalb des Schutzstreifens, sowie für die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche.
Im Bereich der Leitungsmasten dürfen in einem Radius von 10,0 m keine Anpflanzungen erfolgen.