

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Anlagen für sportliche Zwecke sind im Gewerbegebiet nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)
- 1.2 Ausnahmen für Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Ziff. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Bezugspunkt für die zulässigen Gebäudehöhen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstückszufahrt.
- 2.2 Bei der Berechnung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

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

- 3.1 In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Im Gewerbegebiet sind Garagen und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzungen im Straßenraum

Im Straßenraum ist je 300 m² versiegelter Straßenverkehrsflächen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Hainbuche, Esche, Linde, Spitzahorn, und Feldahorn.

5.2 Anpflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

5.2.1 Die mit den Buchstaben A und B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste (Ziffer 5.2.3, 5.3.3) zu bepflanzen. Die 10 m breiten Flächen sind fünfzeilig, die 14 m breiten Flächen siebenzeilig zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Sträucher, 80-120 cm hoch. Die Anpflanzungen sind mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun für die Dauer von 5 Jahren einzuzäunen.

5.2.2 Auf den mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind bei der Anpflanzung gemäß Ziff. 5.2.1 in der mittleren Reihe Stieleichen im Abstand von 3 m als Heister zu pflanzen. Die Pflanzqualität der Heister hat mindestens zu betragen: 2x verpflanzte Heister, 125-150 cm hoch.

5.2.3 Pflanzliste A

Weißdorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Traubeneiche, Schwarzer Holunder, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn, Ohrweide, Salweide.

5.3 Anpflanzungen im Gewerbegebiet

- 5.3.1** Auf jedem Grundstück ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste B zu pflanzen.
- 5.3.2** Die Qualität der anzupflanzenden Bäume hat zu betragen: Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm.
- 5.3.3 Pflanzliste B**
Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Linde, Rosskastanie
- 5.3.4** Nadelgehölze sind nur als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Sie dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

5.4 Erhaltung und Pflege der Anpflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ausgleich durch eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem selben Grundstück zu schaffen.

5.5 Erhaltung von Gehölzen

Die in der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

5.6 Umsetzungszeitpunkt der Pflanzmaßnahmen

Die Maßnahmen zum Anpflanzungen der Ziffer 5.1 bis 5.3 sind innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans umzusetzen.

Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Pflanzungen nach Ziff. 5.1-5.4

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Bauverbot und Baubeschränkung gemäß NStrG

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG gilt entlang der B 74 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

In einem Abstand von 20 m bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 74 gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG eine Baubeschränkungszone. Hier sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 74 zu beeinträchtigen, dürfen in der Baubeschränkungszone nicht errichtet werden.

4. Trinkwasserschutz

Die Flurstücke 4, 3/1 und 3/2 der Gemarkung Hagenah, Flur 3, liegen innerhalb der Schutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heinbockel. Die Festsetzungen der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.