

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planzeichenerklärung (BauNVO, PlanZV) und textliche Festsetzungen

GI ₂	a
0,6	(1,2)
330.00 m.ü.NN	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Höhe der baulichen Anlagen	

0. Nutzungsschablone

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO und Industriegebiete nach § 9 BauNVO

In allen Industrie- und Gewerbegebieten sind Einrichtungen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben u.a.

Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, mit mehr als 250 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig. Ausnahmen können für Betriebe ohne Innenstadtrelevanz wie Autohäuser, Gartenbaubetriebe, Baumärkte u.a. zugelassen werden.

In den Industrie- und Gewerbegebieten ist ausnahmsweise nur eine betriebszugehörige Wohnung pro Gewerbebetrieb mit insgesamt höchstens 130 m² Wohnfläche zulässig. Die Wohnung muss in einem Obergeschoss des gewerblichen Gebäudes integriert sein; freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

GE₁

Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit Einschränkung (Bereich bis 200 m)
Im GE1-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklasse I-V lfd. Nr. 153 der Abstandsliste 1998 (SMBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998, S. 744 ff.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig. Aus der Abstandsklasse IV sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.

GE₂

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Einschränkung (Bereich bis 300 m)
Im GE2-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklasse I-IV lfd. Nr. 78 der Abstandsliste 1998 (SMBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998, S. 744 ff.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Aus der Abstandsklasse V sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.

GI₁

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit Einschränkung (Bereich bis 500 m)
Im GI1-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklasse I-III lfd. Nr. 1-36 der Abstandsliste 1998 (SMBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998, S. 744 ff.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Aus der Abstandsklasse IV sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.

GI₂

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO mit Einschränkung (Bereich über 500 m)
Im GI2-Gebiet sind die Betriebsarten der Abstandsklasse I-II lfd.-Nr. 1-21 der Abstandsliste 1998 (SMBl. NW Nr. 43 vom 02.07.1998, S. 744 ff.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Aus der Abstandsklasse III sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten zulässig.

Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind an Gebäuden zulässig bis 1,00 m über Trauflinie bzw. Dachrand (bei Flachdächern jedoch begrenzt durch die max. Gebäudehöhe). Freistehende Schilder und Pylone sind innerhalb der Baugrenzen zulässig bis zur max. Gebäudehöhe. Außerhalb der Baugrenzen sind freistehende Schilder und Pylone zulässig bis zur max. Gebäudehöhe auf dem der Zufahrtsstraße zugewandten Grundstücksstreifen. Bei Eckgrundstücken auf dem Streifen parallel zu der Straße, zu der die Hauptzufahrt ausgerichtet ist. Die Werbeflächen der Pylone und freistehenden Schilder dürfen eine Größe von 2,00 m² je Werbefläche nicht überschreiten.

Bewegungs- und Springlichter und dergleichen sind ausgeschlossen.

Fahnenmasten sind zulässig mit einer Höhe von max. 9,00 m über dem anstehenden Gelände und mit einer Fahnengröße von max. 7,00 m². Fahnenmasten sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Fahnenmasten sind außerdem zulässig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem der Zufahrtsstraße zugewandten Grundstückstreifen. Bei Eckgrundstücken auf dem Streifen parallel zu der Straße, zu der die Hauptzufahrt ausgerichtet ist.

Hinweis: In den Zufahrtbereichen des Gewerbegebietes ist eine Informationstafel mit allen ansässigen Betrieben angebracht worden.

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

0,6

Grundflächenzahl

1,2

Geschossflächenzahl

326.00
m.ü.NN

Max. Gebäudehöhe über Normalnull: Ausnahmen sind nur für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Lüftungs- und Aufzugschächte u.a. zulässig.

Geländehöhen:

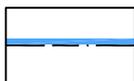
Das geplante Gelände (Bauplateaus und Böschungen) darf ausnahmsweise max. um 1,00 m (Auftrag oder Abtrag) verändert werden, sofern den Belangen der Entwässerung, der Erschließung und der Grünordnung Rechnung getragen wird. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies durch entsprechende Geländeprofile nachzuweisen.

3. Bauweise, Baugrenze, nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

abweichende Bauweise:

a

gem. § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.



Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen bilden die Grundstückszufahrten, die straßenseitigen Stell- und Parkplätze sowie die für Mitarbeiterstellplätze festgesetzten Bereiche.

Pro 3.000 m² Grundstücksgröße ist eine Zufahrt mit maximal 9,00 m Breite zulässig. Bis 6.000 m² Grundstücksgröße sind in der Summe bis 24,00 m und über 10.000 m² Grundstücksgröße in der Summe bis 24,00 m zulässig.

Bei Grundstücken, die gleichzeitig auch an eine Stichstraße angrenzen, ist eine weitere Zufahrt von maximal 4,50 m Breite über die Stichstraße zulässig.

Zusätzlich zur Grundstückszufahrt ist für festgesetzte Mitarbeiterstellplätze eine eigene Zufahrt mit maximal 5,00 m Breite zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



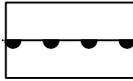
Straßenverkehrsfläche



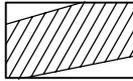
Wirtschaftsweg



wassergebundener Fußweg innerhalb der Wald- und Grünflächen

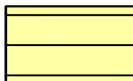


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

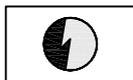


Freizuhaltendes Sichtdreieck

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen

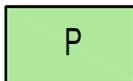


Zweckbestimmung: Trafostation / Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Gliederungsgrün/Ausgleichsfläche/-maßnahme (Ausgestaltung siehe 7. und 9)

7. Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses

RKB

Regenklärbecken

RRB/HRB

Regenrückhaltebecken



Naturnahe Gestaltung der Flächen für die Abwasserbehandlung

Das Regenrückhaltebecken ist als Erdbecken anzulegen und von der Sohle bis zu 2/3 der inneren Böschungen mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen (RSM 7.3), ab diesem Bereich bis zum Fuß der äusseren Böschung mit Landschaftsrasen Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen.

Die übrigen Flächen, mit Ausnahme des Trampelpfades sowie der erforderlichen Wartungswege, sind zu bepflanzen.

Arten, Pflanzgröße, -abstand und Pflege siehe A 1 Hecke.

8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

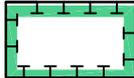


Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A1

Extensives Grünland mit Gehölzstrukturen

Die Grünlandflächen sind extensiv zu bewirtschaften. Entlang der südlich angrenzenden Waldflächen ist ein 15 m tiefer Waldrand aus stufig sich verzahnender Vormantel- und Mantelpflanzung anzulegen. Die Fichten auf dem Flurstück 51 werden gerodet und die Fläche mit Gehölzen des Waldrandes bepflanzt. Entlang der Böschung der B 506 sowie entlang des westlich und östlich angrenzenden Wirtschaftsweges ist eine 5 m tiefe Hecke zu pflanzen. Auf der Grünlandfläche ist eine Feldholzinsel von 1.500 m² aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Die Auswahl der Arten, die Pflanzgröße, der -abstand sowie die Pflege ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Waldrand: Vormantel (Sträucher):

Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)

Breite der Zone 5 m, es sind unbepflanzte Buchten für Kraut- und Staudenflora freizuhalten.

Mantel (Sträucher und Bäume 2. Ordnung):

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Breite der Zone 10 m.

Pflanzgröße:

Bäume: 1 + 2, 80 – 120 cm
Sträucher: 1 + 2, 50 – 80 cm

Pflanzabstand:

Bäume: einzeln im Verband 10 x 10 m
Sträucher: im Verband 2,00 x 1,50 m

Pflege:

Bewirtschaftung nach den Methoden des ökologischen Waldbaus; die Pflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildverbiss zu schützen.

Hecke:

Bäume 2. Ordnung:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Wild-Apfel (*Malus communis*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzgröße:

Bäume: leichte Heister, 100 – 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 70 – 90 cm

Pflanzabstand: 1,20 x 1,20 m

Pflege: Entwicklungspflege jährlich 3 x Unterhaltungspflege alle 10 - 15 Jahre 1 x selektives Auf-den-Stock-setzen

Gründland: Extensive Beweidung, Beweidungsdichte max. 2 Tiere/ha z.B. (Rinder oder Pferde) bis zum 1.7., danach max. 3 GVE/ha. Alternativ ist ein Mähgang mit Mulchen pro Jahr durchzuführen.

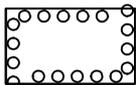
Feldholzinsel:

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Bäume 2. Ordnung und Sträucher siehe „Hecke“.
Der Anteil der Heister wird auf mind. 30% festgesetzt. Die Gehölzpflanzung ist stufig aufzubauen. Pflanzgröße, Pflanzabstand sowie Pflege siehe „Hecke“.

A2

Entsiegelung des Wirtschaftsweges

Der Wirtschaftsweg im Westen ist von der B 506 bis zu dem geplanten Wendehammer zu entsiegeln. Die Asphaltbetondecke ist bis zur Frostschuttschicht zu entfernen. Es ist Landschaftsrasen (Extensivrasen mit Kräutern) einzusäen.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

B1

Waldrandpflanzung

Dem Fichtenbestand auf der Kuppe ist im Norden, Westen und Osten ein Waldrand vorzupflanzen. Auf Teilflächen im Osten ist zu diesem Zweck eine Rodung der Fichten vorzunehmen. Der Waldrand ist aus stufig sich verzahnender Vormantel- und Mantelpflanzung aufzubauen.

Arten, Pflanzgröße, -abstand und Pflege siehe A1 „Waldrand“.

B2

Böschungsbepflanzung

Auf den Böschungflächen ist eine stufig aufgebaute Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

Bäume 2. Ordnung und Sträucher siehe B 1 „Hecke“
Einzelbäume siehe „anzupflanzender Einzelbaum“

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister 150–200 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm

Pflanzabstand: Bäume 2. Ordnung und Sträucher: 1,20 x 1,20 m

Der Anteil der Heister wird auf mind. 30% festgesetzt.

Der Anteil der Heister wird auf mind. 30% festgesetzt.

Pflege: Entwicklungspflege jährlich 3 x

Unterhaltungspflege: Selektives Auf-den-Stock-setzen alle 10 – 15 Jahre.

B3

Pflanzstreifen entlang Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße ist straßenseitig ein 1 m breiter Krautsaum anzusäen, in dem auch die Entwässerungsgräben/-mulden liegen. Die übrigen Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Auf der straßenabgewandten Seite sind Einzelbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Rosen:

Feldrose (*Rosa arvensis*)

Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)

Weinrose (*Rosa rubiginosa*)

Essigrose (*Rosa gallica*)

Sträucher:

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)

Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Berberitze (*Berberis vulgaris*)

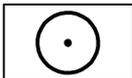
Einzelbäume: Siehe „anzupflanzender Einzelbaum“

Pflanzgröße: Rosen und Sträucher: verpflanzter Strauch, 60 – 100 cm

Pflanzabstand: Rosen und Sträucher: 1,20 x 1,20 m

Pflege: Entwicklungspflege jährlich 4 x

Unterhaltungspflege: Rosen und Sträucher: Rückschnitt der schwachwüchsigen und Auf-den-Stock-setzen der starkwüchsigen Arten alle 5 Jahre 1 x.



Anzapflanzender Einzelbaum

Im Bereich B 2 (Böschungsbepflanzung):

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14 – 16 cm

Im Bereich B 3 (Pflanzstreifen mit Entwässerung):

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 – 18 cm

Pflanzabstand: Alle 20 m auf der Böschungsoberkante (B 2), alle 20 m auf der straßenabgewandten Seite (B 3)

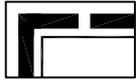
Pflege: Entwicklungspflege jährlich 3 x

Unterhaltungspflege: Erhaltungsschnitt

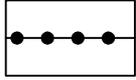
10. Sonstige Planzeichen



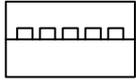
In der Umgrenzung von Flächen für Mitarbeiterstellplätze sind Garagen und Carports nicht zulässig.



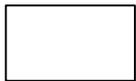
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes, entspricht der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.



Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Höhenfestsetzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Leitungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Wipperfürth)



Höhenpunkte/Höhenkoten:

vorhandenes Gelände (m ü. NN)



geplantes Gelände (m ü. NN)
(siehe auch 2. Maß der baulichen Nutzung)

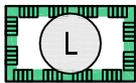
11. Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung der Wasserschutzzone III

III

Wasserschutzzone III

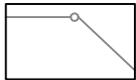


Landschaftsschutzgebietsgrenze (nachrichtliche Übernahme)

12. Katasteramtliche Übernahme



Flurgrenze



Flurstücksgrenzen



Flurnummer



Flurstücksnummer



vorhandene Bebauung mit Hausnummer