

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Radevormwald, Fassung Satzungsbe- schluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten (GE)

(1) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind die gemäß § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen und
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

(2) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 20 BauNVO)

(1) Ausnahmsweise ist in den Baugebieten GE 1 und GE 3 die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern dies gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist, um bis zu 5 m auf 1 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage zulässig.

(2) Ausnahmsweise ist in den Baugebieten GE 1, GE 2 und GE 3 die Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Dachaufbauten oder gebäudetechnische Einrichtungen wie z. B. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte und

Raumlufzentralen um bis zu 4 m auf 10 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage zulässig.

(3) Ausnahmsweise ist im Baugebiet GE 2 die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung von Antennen und Sendeanlagen für Richt- und Mobilfunk um bis zu 6 m auf 1 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage zulässig.

(4) Ausnahmsweise ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Baugebiet GE 1 um bis zu 2 m auf 10 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage und im Baugebiet GE 2 um bis zu 2 m auf 100 % der Grundfläche der jeweiligen baulichen Anlage zulässig.

§ 3 Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

§ 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

(1) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche M1 sind insgesamt vier großkronige Einzelbäume derselben Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Die anzupflanzende Art ist aus der folgenden Pflanzliste auszuwählen:

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Als Pflanzqualität sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu wählen.

Die Fläche M1 ist mit einer Landschaftsrasen-Saatmischung (RSM 7) einzusäen und im Folgenden mindestens zwei Mal jährlich unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Fläche M2 sind vorhandene Gehölze zu erhalten und außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung Nr. 28 (DN 900, Blatt 140 und 141) der Open Grid Europe GmbH bei Abgang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

Hierbei sind die anzupflanzenden Arten aus den folgenden Pflanzlisten auszuwählen:

Baumarten

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Salweide (*Salix caprea*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm
Pflanzabstand: unregelmäßig, bei Bedarf

Strauchschicht

Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Forsythie (*Forsythia x intermedia*)
Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*)
Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*)
Holunder (*Sambucus nigra*)

Pflanzqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, 100-125 cm
Pflanzabstand: unregelmäßig, bei Bedarf

B. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

(gemäß § 9 (5) und (6) BauGB)

Nachrichtlich übernommen werden

- die Anbauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG und die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG der Bundesstraße B 483 und der Bundesstraße B 229
- die Ferngasleitung Nr. 28 (DN 900, Blatt 140 und 141) der Open Grid Europe GmbH mit zugehörigem Schutzstreifen von 10 m Breite

- die Ferngasleitung Nr. 21 (DN 1000, Blatt 401 und 402) der Open Grid Europe GmbH mit zugehörigem Schutzstreifen von 10 m Breite

C. Hinweise

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Leitungen auch weitere, untergeordnete Leitungen im Plangebiet oder unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufen können. Dies gilt insbesondere für Leitungen der Stadtwerke Radevormwald GmbH. Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. bislang nicht bekannten Leitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Leitungsträgern ausreichend aktuelle Informationen zum Trassenverlauf bzw. zu ggf. einzuhaltenden Schutzabständen einzuholen. Es muss nach den Vorgaben des jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers verfahren werden, soweit von diesem entsprechende Anforderungen gestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherren durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert oder ggf. verlegt werden. Der exakte Verlauf und der Umfang des tatsächlichen Bestandes sind bei Erdarbeiten im näheren Umfeld der Leitungstrassen durch Feststellung vor Ort und auf Grundlage von im Vorfeld der Maßnahmen erfolgten Leitungstrassenauskünften zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Meldepflicht von Waffen-, Sprengkörper- und Munitionsfunden

Bei der Bauausführung sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da nicht auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel, sonstige verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen bei der Bauausführung gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf bzw. die Ordnungsbehörde der Stadt Radevormwald zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Auf die ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 12.11.2003 (GV.NRW 2003, S. 685) wird hingewiesen.

Richtfunkverbindungen

Über das Plangebiet verlaufen zahlreiche Richtfunkverbindungen privater Betreiber. Der aktuelle Richtfunkbelegungszustand für das Plangebiet kann sich kurzfristig ändern. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen sind bei den privaten Richtfunkbetreibern ausreichend aktuelle Auskünfte über Verlauf und Höhenlage der Richtfunkverbindungen sowie weitergehende Anforderungen für die Baustelleneinrichtung (z. B. Höhe der Baukräne) einzuholen, soweit die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden.

Entfernung von Gehölzbeständen

Die Entfernung von Gehölzbeständen ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Sollte eine Winterrodung aus zwingenden Gründen nicht möglich sein, so ist die Entfernung von Bäumen und Sträuchern während der Brutzeit nur unter Aufsicht einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

Bodenschutz

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises ist bei allen zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorab zu beteiligen.