

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5,6) BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes wird die Art der baulichen Nutzung auf Lagerhäuser und Lagerplätze beschränkt. Die übrigen gem. § 8 (2) BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 1.2 Die gem. § 8 (3) Nr. 1 - 3 sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 und Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Einzelhandel ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ausgeschlossen.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 12,50 m und die Traufhöhe mit maximal 9,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße im Wendehammer Markenweg (74,5 m ü. NN).
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 3. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

### 4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Entlang des Markenweges ist das Plangebiet in einer Breite von 2 m durch eine 1,5 - 2,00 m hohe Rotbuchenhecke einzugrünen. Diese ist zweireihig versetzt im Pflanzabstand von 0,5 m anzulegen und als Schnitthecke zu pflegen.
- 4.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

## **FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **1. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen der geplanten Lagerhalle sind ausschließlich in hellen (weiß bis graue) Farbtönen auszuführen.

### **2. EINFRIEDIGUNGEN**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind die festgesetzten Gewerbeflächen mit Hecken einzufriedigen. Zäune sind nur hinter der Hecke bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

### **3. WERBEANLAGEN**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist firmenbezogene Eigenwerbung bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm zulässig.

## **HINWEISE**

### **1. WERBEANLAGEN**

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 525 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

### **2. DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### **3. ANLAGEN AN BUNDES - UND LANDESSTRABEN**

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 525 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des FStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

Beleuchtungsanlagen bedürfen innerhalb eines Abstandes von bis zu 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 525 der Genehmigung des Straßenbaulastträgers gem. § 9 FStrG.

### **4. ALTLASTEN**

Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.