B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für das Mischgebiet (MI) und die Eingeschränkten Gewerbegebiete (GE)

~~1.1~~ An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein großkroniger, ~~heimischer und standortgerechter~~ Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm - ~~gemessen in 1 m Höhe~~ über dem Erdboden - fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. ~~Die Standorte~~ dürfen ausnahmsweise um maximal 5 m verschoben werden, wenn sich dies im ~~Rahmen der~~ Objektplanung als notwendig erweist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete (WA)

2.1 Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

3. Festsetzungen für das Mischgebiet (MI)

3.1 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zuässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3.2 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellähnlichen Einrichtungen sind nicht zuässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3.3 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zuässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

3.4 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zuässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

4. Festsetzungen für die Eingeschränkten Gewerbegebiete (GE)

4.1 Die Nutzungen und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, sofern sie im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zugelassen werden, wenn sie besondere Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten bzw. sicherstellen, dass sie nicht wesentlich stören (§ 31 Abs. 1 BauGB).

4.2 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die räumlich, wirtschaftlich und betriebsstruckturell in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, und wenn die Einzelhandelstätigkeit zudem eine untergeordnete Bedeutung hat (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO).

4.3 Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellähnlichen Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

4.4 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

4.5 In der abweichenden Bauweise Planeintragung "a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

C Hinweise

1. Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass sich im Untergrund des Plangebietes verkarstungsfeähiges Gestein (Givet - Adorf - Massenkalk) befindet. Daher sind unterirdische Hohlräume und Erdfälle nicht auszuschließen. Es wird den Bauherren empfohlen, dies im Rahmen der Standsicherheitsprüfung gemäß § 15 BauO NRW zu beachten.

2. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Es wird empfohlen, bei Neubauten mit Flachdach oder flach geneigten Dächern bis 10 Grad eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

Neufassung der Festsetzung 1.1:

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist jeweils ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum für den Siedlungsbereich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibengröße soll mindestens 6 m^2 betragen.Die Standorte dürfen ausnahmsweise um maximal 5m verschoben werden, wenn sich dies im Rahmen der Objektplanung als notwendig erweist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).