

## C Textliche Festsetzungen

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO;  
Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO. (= V e 3.1)  
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung 'Einzelhandel', gemäß § 11 BauNVO. (= V e 3.1)
- 1.2 Ausnahmsweise sind je Betriebsgrundstück maximal zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen, sofern sie gegenüber den Betriebsgebäuden in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8(1) BauNVO).
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung: Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17(1) BauNVO auf GE 0,8; MI 0,4 + 50 %; SO 0,4 + 50 % (§ 19(4)3 BauNVO) festgesetzt, berechnet von der im Plan dargestellten Fläche (überbaubare Fläche + Neben- und Gartenfläche).
- 1.4 Die zulässige Traufhöhe (TH) beträgt maximal 3,50 m bzw. 6,50 m, je nach Darstellung im Plan, über festgelegtem Geländeniveau (§ 16(3) BauNVO). (= V k 2 = G 1.3)

### 2 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9(1)4 BauGB; (§§ 12, 14(1) und 23(5) BauNVO)

- 2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den im Plan dargestellten Flächen (Neben- und Gartenfläche) zulässig.
- 2.2 Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m freizuhalten.
- 2.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplätze und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten. Mindestens 25 % der Flächen sind mit Rasenansaat zu versehen (§ 9 (1), 25 BauGB). Als Belag zulässig sind beispielsweise wassergebundene Decken, weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine o. ä., soweit wasserrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. (= V b 1.5)

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(2) BauGB, § 86 LBauO)

- 3.1 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt. (= G 1.4)
- 3.2 Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Zwischen Gebäuden ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 6,00 m einzuhalten.
- 3.3 Mindestens 25 % der Dächer sind mit einer Dachneigung von maximal 20° auszubilden und (extensiv) zu begrünen. Ansonsten muß die Dachneigung 25 - 50° betragen; als Dacheindeckung sind Materialien in schieferartigen Farbtönen zugelassen. (= A b 1.1 = A k 4 = G e 1.4)
- 3.4 Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Betriebsgebäude unterhalb der Traufen statthaft. Sie dürfen nicht blenden. Sie sind größtmäßig auf 5 % der Wandflächen bzw. 2,00 x 6,00 m zu beschränken. Darüber hinaus ist jeweils auf dem Grundstück ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,00 qm zulässig. (G e 2.6)

- 3.5 Einfriedungen sind in Form von Maschendraht-/Metallzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig; sie sind in Gehölzstreifen zu integrieren. (G e 2.5)
- 3.6 Die nicht für Nebenanlagen beanspruchten Bereiche der Nebenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. (= A ö 1))
- 3.7 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplanes einzureichen, der mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen ist und nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Planung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten zu realisieren. (= A ö 1)

#### **4 Sonstige Festsetzungen (§ 9(1), 11, 12, 13 BauGB)**

- 4.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgelegt sind, wenn hierdurch die unter 6. und 7. sowie planerisch festgesetzten Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- 4.2 Im Bereich des Leitungsschutzstreifens der Ferngasleitungsstrassen und der Abwasserleitung dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen und keine Gebäude errichtet werden. Desweiteren muß ein Streifen von je 2,00 m Breite rechts und links neben den Leitungen stockfrei bleiben; Kronenschluß ist zulässig.
- 4.3 Der Leitungsschutzstreifen des geplanten 20-kV-Erdkabels ist in seiner Gesamtbreite von 2,00 m von jeglicher Bebauung und von Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten.
- 4.4 Zur Vermeidung weiterer unzulässiger Einwirkungen im Leitungsbereich ist die Anlage paralleler und kreuzender Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Rohrleitungen, Kabel, Straßen, Wege) sowie Ausschachtungsarbeiten oder dauernde Lagerung von Erdaushub und sonstigen Stoffen mit der Ruhrgas AG in Essen abzustimmen.
- 4.5 Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung Parken sind mit einem Mindestanteil an Rasen von 50 % auszubilden (§ 9 (1), 25 BauGB). Zulässig ist beispielsweise Schotterrasen. Bei der Anlage ist Textfestsetzung 4.2 zu beachten.

#### **5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9(1)17 BauGB)**

- 5.1 Die im Bebauungsplan dargestellten Böschungflächen (Abgrabungen / Aufschüttungen) sind zur Geländeterrassierung zu verwenden. Böschungen über 7,00 m Höhe, und mit steilerer Neigung als 1 : 2 sind unzulässig. (= A b 2.2)
- 5.2 Die vorgegebenen Geländehöhen der Betriebsgrundstücke dürfen teilweise oder vollständig bei Einschnitten überschritten bzw. bei Aufschüttungen unterschritten werden, sofern hierdurch niedrigere bzw. flachere Böschungen erzielt werden können. (= A b 2.1)

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB) sowie zur Regelung des Wasserabflusses und der Abwasserbeseitigung (§ 9(1) 14, 16 BauGB)**

- 6.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern und zu lagern sowie einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. (= V b 1.6)
- 6.2 Zur Ableitung von behandlungsbedürftigem Abwasser ist das Baugebiet sofort an das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, unter Beachtung der Grundstücksentwässerungssatzung, anzuschließen.
- 6.3 Das nicht behandlungsbedürftige und nicht nutzbare Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und im Trennsystem bzw. über offene Entwässerungsgräben (durchschnittliche Tiefe 1,00 m; Böschungsneigung maximal 1:1, Böschungsansaat mit Gräsern und Kräutern) dem im Plan dargestellten Regenrückhalteraum zuzuleiten. Bei Bedarf sind Leichtstoffabscheider vorzuschalten. (= A b 1.2)
- 6.4 Der Regenrückhalteraum ist als naturnahe Mulde in Erdbauweise auszubilden, mit möglichst unterschiedlichen Tiefen bis maximal 0,50 m, unregelmäßiger Oberfläche und Randleinie. Es erfolgt eine extensive Pflege. (= E b 1.4)
- 6.5 Pflege von extensiven Wiesenflächen (z. B. Regenrückhalteraum, Gehölzsäume): keine Düngung, maximal zweimalige Mahd im Jahr mit erster Mahd nicht vor dem 1. Juli und zweiter Mahd ab dem 15. September. (= A b 1.2 = E b 1.3 = E b 1.4)

## **7 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten sowie öffentliche Grünflächen (§ 9(1)15, 25, BauGB)**

- 7.1 Die im Plan dargestellten Einzelbäume und Gehölzflächen sind zu pflanzen. Auf öffentlichen Flächen darf ein Flächenanteil von maximal 40 % als extensiv zu pflegende Wiesenfläche angelegt werden. Zu verwenden sind Gehölze entsprechend der Textfestsetzung 7.6. (= E b 1.3 = G e 1.2 = G e 2.2)  
Auf Böschungen sind hangsicke Gehölzarten (s. beigefügte Artenliste) zu verwenden, ein Flächenanteil von 40 % darf als Wiesenfläche angelegt werden. (= A b 2.2 = G e 2.1) Ein jeweils 2 m breiter Streifen ober- und unterhalb der Böschungen ist zur Ausbildung landschaftsgerechter Böschungskronen und -füße zu nutzen und mit einer Gras-/Krautansaat zu versehen. (= A b 2.3)
- 7.2 Entlang der Parzellengrenzen zwischen Betrieben sind beidseitig in einer Breite von je 3,00 m heimische Bäume und Sträucher entsprechend Textfestsetzung 7.6 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (= G e 2.3)
- 7.3 Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen im Straßenseitenraum bzw. parallel der Fußwege sind mit niedrigen Sträuchern / Bodendeckern der beigefügten Artenliste zu bepflanzen. Für die vorgesehene Einfahrt kann die Pflanzung pro Betrieb in einer Breite bis zu 4,50 m unterbrochen werden. (= G e 2.3)
- 7.4 Die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche im Bereich des Ferngasleitungsschutzstreifens ist mit heimischen Gehölzen und Gras-/Krautansaat bzw. Bodendeckern im Verhältnis 60 : 40 nach Textfestsetzung 7.6 zu versehen, unter Beachtung der Festsetzung 4.2. (= G e 2.3)
- 7.5 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils sechs Stellplätze ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung möglichst der Artenliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. (= G e 2.4)

- 7.6 Flächige Pflanzungen sind aus heimischen Arten der beigefügten Artenliste folgendermaßen herzustellen:
- |                   |       |                          |             |
|-------------------|-------|--------------------------|-------------|
| Bäume 1. Ordnung: | 2 %,  | Mindeststammumfang       | 14/ 16 cm;  |
| Bäume 2. Ordnung: | 10 %, | Mindestgröße als Heister | 150/200 cm; |
| Sträucher         | 88 %  | Mindestgröße             | 60/100 cm.  |
- Pro Quadratmeter ist eine Pflanzung vorzunehmen.
- 7.7 Die Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten.

### 8 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- 8.1 Funde im Sinne der Denkmalpflege müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DschPflG).

*Rhaunen, den 03.05.1995*



*[Handwritten Signature]*  
\_\_\_\_\_  
*Ortsbürgermeister*

## D Anhang

### 1 Artenliste Bäume

In nachfolgender Aufzählung mit # gekennzeichnete Arten sind zur Böschungssicherung im Plangebiet geeignet.

#### Bäume 1. Ordnung

Zu verwenden sind Pflanzen mit einem Stammumfang von mindestens 14/16.

# Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Pinus sylvestris	Föhre
Quercus robur	Stieleiche
# Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

#### Bäume 2. Ordnung

Zu verwenden sind Heister mit einer Mindestgröße von 150/200.

# Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
# Betula pendula	Sandbirke
# Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus domestica	Hausapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Birne
Pyrus pyraeaster	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Desweiteren können die unter 'Bäume 1. Ordnung' genannten Arten verwendet werden.

## 2 Artenliste Sträucher

In nachfolgender Aufzählung mit # gekennzeichnete Arten sind zur Böschungssicherung im Plangebiet geeignet.

### Sträucher

Zu verwenden sind Pflanzen mit einer Größe von mindestens 60/100.

Berberis vulgaris	Sauerdom
# Cornus mas	Kornelkirsche
# Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
# Corylus avellana	Haselnuß
# Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
# Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
# Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
# Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
# Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Sträucher zur Hang, Böschungssicherung

Neben den oben mit # gekennzeichneten Arten sind zur Böschungssicherung im Plangebiet weiterhin geeignet:

Zu verwenden sind Pflanzen mit einer Größe von mindestens 60/100.

# Hippophae rhamnoides	Sanddorn, Wurzelausläufer beachten
# Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
# Salix cinerea	Aschweide
# Salix purpurea	Purpurweide
# Salix viminalis	Hanfweide

### 3 Artenliste Bodendecker

Cornus stolonifera 'Kelsey'  
Lonicera x xylosteum 'Clarey's Dwarf'  
Ribes alpinum 'Schmidt'  
bodendeckende Rosen z. B.:  
    Rosa nitida  
    'Heidesommer'  
    'Heidekind'  
Salix rosmarinifolia  
Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'  
Vinca minor

Geranium macrorrhizum 'Spessart'  
Lamium galeobdolon 'Florentinum'  
Symphythum grandiflorum

Niedriger Rotholzhartriegel  
Gemeine Heckenkirsche  
Alpenjohannisbeere

Glanzrose

Rosmarinweide  
Schneebeere  
Immergrün

Felsenstorchschnabel  
Goldnessel  
Großblättriger Beinwell