

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig. ~~Einzelhandel ist nur zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zu erwarten sind.~~

1.2 Gewerbegebiet

Einzelhandel ist nur als Direktverkauf von Produkten zulässig, die von oder im Auftrag von im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben hergestellt und gehandelt werden, ~~sofern keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO zu erwarten sind.~~

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.4 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne von § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.5 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Die festgelegten Traufhöhen beziehen sich auf die jeweils ausgebaute Verkehrsfläche; bei geneigter Oberfläche ist die im Mittel sich ergebende Höhe maßgeblich.

2.0 Gestaltung

2.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist eine zweireihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern im Abstand von ca. 1.0 x 1.0 Metern vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Hochbaumaßnahmen durchzuführen.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung der Pflanzflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut wurden, genauso zu behandeln.

2.3 Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2.4 Entlang der Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen aus festen Baustoffen nur bis zu einer Höhe von 1,00 Meter im Mittel zulässig.

2.5 Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante der Gewässer und den bau-

- 2.5 Der Abstand zwischen der oberen Böschungskante der Gewässer und den baulichen Anlagen muss mindestens 3,00 Meter betragen. Die Böschungen sind von Einfriedungen freizuhalten.
- 3.0 Verkehrsflächen
Die Einteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 4.0 Sonstige Regelungen
- 4.1 Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 9.39 "Hansastraße/Waltgeristraße" treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9.30 "Waltgeristraße" für die neu überplanten Bereiche außer Kraft.
- 4.2 Innerhalb der Sichtdreiecke, die zur Verkehrssicherheit freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 und 2,50 Metern Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
- 5.0 Hinweise
- 5.1 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 der LWL- Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521 5200250, Fax: 0521 5200239, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).
- 5.2 Bei den innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegenden Bereichen sind bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich. Die Anforderungen der Wasserwirtschaft sind zu berücksichtigen.
- 6.0 Nachrichtliche Angaben
In der Waltgeristraße befindet sich eine außer Betrieb befindliche Ferngasleitung Nr. 6, DN 500, Blatt 221 und 222. Vor Baumaßnahmen im Leitungsnetz bzw. in der Nähe der Versorgungsanlagen ist der Leitungsbetreiber (E.ON Ruhrgas AG, Essen) frühzeitig, unter Vorlage der entsprechenden Baupläne, zu benachrichtigen, damit geprüft werden kann, ob Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen an der Versorgungsanlage durchgeführt werden müssen.

**Textänderung zu Punkt 1.1 und 1.2 gemäß
Gerichtsbeschluss des OVG NRW vom 19.12.2011
(Az. 2D 31/10 NE)**