

**- GE Dreiert -**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

**ENTWURF**

**zur öffentlichen Auslegung**

**gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Stand: August 2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Gliederung der Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des MUNLV NW (Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen) in der Fassung vom 6.6.2007... 4</b>	
<b>2. Ausschluss sowie Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten..... 4</b>	
<b>3. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ..... 5</b>	
<b>4. Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Notunterkunft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB..... 5</b>	
<b>5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO..... 6</b>	
<b>6. Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB..... 6</b>	
<b>7. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB..... 6</b>	
7.1 G1: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen ..... 6	
7.2 G2: Dachbegrünung ..... 7	
7.3 G3: Schotterrasen als Zuwegung ..... 8	
7.4 V1: Bauausschlusszeiten – Vegetationseingriffe ..... 8	
7.5 V2: Fäll- und Rodungszeiten Haselmaus ..... 8	
7.6 V3: Baumkontrollen ..... 8	
7.7 V4: Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme..... 9	
7.8 V5: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ..... 9	
7.9 V6: Verbauung von Vogelschutzgläsern ..... 9	
7.10 V7: Bodenschutz ..... 9	
7.11 V8: Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung ..... 9	
<b>8. Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB .....10</b>	
8.1 V9: Nutzungsverzicht/Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen/Förderung von stehendem Totholz .....10	
8.2 V10: Anlage von Höhleninitialen .....11	
8.3 V11: Anbringen von künstlichen Nisthilfen, Fräsen von Baumhöhlen.....11	
8.4 V12: Anbringen von Haselmauskästen.....11	
8.5 V13: Anlage von Reisigwällen.....11	
8.6 V14: Gehölzpflanzung als Habitat für die Haselmaus .....11	
8.7 V15: Förderung von Reptilienhabitaten.....11	

<b>9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.....</b>	<b>11</b>
<b>10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Gewerbegebiete, innerhalb und außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung, am Waldrand, auf dem Erdwall sowie innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>12</b>
10.1 B 1: Gehölzpflanzung Gewerbefläche.....	12
10.2 B 2: Gehölzpflanzung innerhalb Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung .....	14
10.3 B 3: Gehölzpflanzung außerhalb Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung .....	14
10.4 B 4: Anpflanzung Waldrand.....	15
10.5 B 5: Strauchpflanzung auf Erdwall .....	16
10.6 B 6: Ansaat Regenrückhaltebecken .....	17
10.7 B 7: Ansaat Uferstreifen .....	17
<b>11. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB außerhalb des Plangebietes .....</b>	<b>17</b>
11.1 A 1: Erwerb von Ökopunkten / Bodenpunkten .....	17
<b>12. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB .....</b>	<b>18</b>
<b>13. Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB .....</b>	<b>18</b>
13.1 Bodendenkmäler.....	18
13.2 Zustimmung des Betreibers der 110 kV-Hochspannungsfreileitung.....	18
<b>14. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB für die Gewerbegebiete.....</b>	<b>19</b>
14.1 Dachgestaltung .....	19
14.2 Fassadengestaltung .....	19
14.3 Einfriedungen.....	19
14.4 Werbeanlagen .....	19
14.5 Stützmauern .....	20

1. Gliederung der Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des MUNLV NW (Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen) in der Fassung vom 6.6.2007

GE - 0

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

GE - 1

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Ausnahmsweise sind Betriebs- und Anlagearten der Abstandsklasse VI der Abstandliste zulässig, wenn sie mit (\*) auf der Planzeichnung gekennzeichnet sind.

2. Ausschluss sowie Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebieten

2.1 Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der Gewerbegebiete im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind in freistehenden Gebäuden nicht zulässig und müssen in das Betriebsgebäude integriert werden. Die Wohnungen dürfen die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigen, müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und der Baumasse untergeordnet sein.

2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (außer Betriebssportanlagen) sowie Vergnügungsstätten im Sinne der §§ 8 Abs. 2 Nr. 4 und 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind grundsätzlich nicht zulässig.

Dies beinhaltet auch Vergnügungsstätten in Form von Wettbüros, Automatenspiellhallen, Videospiehhallen, Computerspiellhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Diskotheken, Nachtlokalen, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokalen, Peep-Shows und Sex-Kinos.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen unzulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf der GE -1\* zulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO auf der GE – 1\*\* zulässig.

- 2.3 Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte für Endverbraucher im unmittelbaren räumlichen, betrieblichen und funktionalen Zusammenhang zum im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeiteten Gewerbebetrieb oder bzw. Handwerksbetrieb steht, der Gewerbebetrieb nur überwiegend selbst hergestellte Waren veräußert, sowie im Falle des Handwerksbetriebs solche Waren, die der Kunde des jeweiligen Handwerks als branchenüblichen Zubehör betrachtet und die im Zusammenhang mit der erbrachten handwerklichen Leistung stehen. Die Verkaufsfläche muss zur Betriebsfläche des Hauptbetriebes eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung aufweisen und darf nur bis zu 10 % der Geschossfläche, jedoch nicht mehr als 250 m<sup>2</sup> im Sinne der maximal definierten Verkaufsfläche einnehmen.

Die Verkaufstätigkeit ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind der Verkauf und die Ausstellung von Kraftfahrzeugen, die im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind.

- 2.4 Im angrenzenden Schutzstreifen von 10 m um die 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind lediglich solche Nutzungen zulässig, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen Orte, an denen die Verweilzeit des Einzelnen in der Regel gering ist. Hierzu zählen beispielsweise Gänge, Flure, Treppenträume, Toiletten, Vorratsräume – soweit sie außerhalb von Wohnungen liegen – sowie Abstellräume, Heiz-, Kessel- oder Maschinenräume, Räume, die nur zur Lagerung von Waren oder Aufbewahrung von Gegenständen dienen, und Garagen.

### 3. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

### 4. Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Notunterkunft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird auf dem bisher für Obdachlose und Asylsuchende genutzten städtischen Grundstück für ein neu zu errichtendes Gebäude mit Außenfläche eine Notunterkunft festgesetzt.

#### 5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NHN (Normalhöhen Null) festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für betriebsnotwendige Schornsteine sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige untergeordnete Bauteile außer im Bereich des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet sowie der Fläche für den Gemeinbedarf bezieht sich bei Beachtung der festgesetzten Vollgeschosse auf die jeweils bestimmte max. Firsthöhe über NHN.

#### 6. Flächen für Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

##### 6.1 M1: Maßnahme zur Ableitung von Oberflächenwasser zum Schutz der unterliegenden Grundstücke

Zum Schutz vor Oberflächenwasser wird oberhalb der Böschungen zwischen südwestlichem Waldgebiet und nördlich angrenzendem Gewerbegebiet eine durchgehende Verwallung in einer Breite von 5 m festgesetzt. In dem gekennzeichneten Bereich ist diese dauerhaft zu erhalten.

#### 7. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu berücksichtigen:

##### 7.1 G1: Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Im Sinne der Teilversiegelung von abflusswirksamen Flächen ist die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Splitt- oder Rasenfugenpflaster, Rasenkammersteine oder Gleichwertiges) für Flächen des ruhenden Verkehrs (PKW-Stellplätze) im Bereich der überbaubaren Flächen grundsätzlich möglich. Dieses gilt jedoch nicht für Zufahrten oder Flächen, die dem Schwerlastverkehr oder als Lagerflächen dienen sollen. Generell sind die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften – vor allem im Hinblick auf die Klassifikation gemäß dem Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (Trennerlass) – zu beachten.

Folgende Hinweise sind für die Anerkennung von wasserdurchlässigen Belägen bzw. der Niederschlagswassernutzung zu beachten:

- a) Zur Ermöglichung der Versickerungseigenschaften von Rasenfugenpflaster muss dieses mit umlaufenden Fugen von mindesten 2 cm Breite verlegt sein.
- b) Im Zuge der Planungsphase muss über ein hydrogeologisches Gutachten der Nachweis darüber geführt werden, dass ein sickerfähiger Untergrund vorhanden ist und das Regenwasser über wasserdurchlässige Materialien flächig und schadlos in das Erdreich einsickern kann.
- c) Im Hinblick auf eine beabsichtigte Versickerung von Oberflächenwasser muss im Bebauungsplangebiet grundsätzlich der Nachweis dafür erbracht werden, dass es sich um unbelastetes oder nur schwach belastetes Niederschlagswasser handeln wird. Hierbei sind vor allem die Flächenklassifikationen durch den Trennerlass zu beachten.
- d) Oberflächenwasser, welches auf bodennahen Flächen anfällt und nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden kann, muss über geeignete technische Einrichtungen wie z. B. Regeneinläufe oder Rinnen dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.
- e) Niederschlagswasser, welches von Dachflächen anfällt, ist vor Ableitung in das Entwässerungssystem in Zisternen zu sammeln. Dieses darf sowohl zu Zwecken der Grünflächenbewässerung sowie als Brauchwasser für z. B. Toilettenspülung, Waschmaschinenbetrieb oder für sonstige Reinigungszwecke genutzt werden.
- f) Für überschüssiges Regenwasser von Dachflächen gilt grundsätzlich der Anschluss- und Benutzungszwang für Niederschlagswasser. Gesammeltes Niederschlagswasser, welches insbesondere aufgrund der Mengenüberschreitung bei Starkregenereignissen nicht mehr in Zisternen gefasst werden kann, muss mittels rohrgebundenen Überläufen fachgerecht an den öffentlichen Kanal (Trennsystem für Niederschlagswasser) angeschlossen werden.

## 7.2 G2: Dachbegrünung

Pro Betriebsgrundstück sind Flachdächer sowie Pultdächer bis zu 15° Neigung zu mindestens 20 % extensiv zu begrünen. Hierzu gehören auch die Dächer von Nebengebäuden und Garagen. Zur Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke von mindestens 10 cm vorzusehen, um mindestens eine extensive Dachbegrünung funktional zu realisieren. Grundsätzlich ist Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer Dachbegrünung ist unter den Modulen möglich und anzustreben.

Eine Ausnahme der Dachbegrünung ist nur möglich, wenn ein Gewerbebetrieb durch die Festsetzung aus betriebsfunktionellen Gründen nachweislich beeinträchtigt wird (z. B. Umgang mit feuergefährdenden Stoffen, wodurch eine Dachbegrünung aus Brandschutzgründen auszuschließen ist).

Bei regelkonformem Ausbau der begrünten Dächer wird nach derzeitiger Gebührenerhebung für Niederschlagswasser die Fläche als teilversiegelt berücksichtigt.

### 7.3 G3: Schotterrasen als Zuwegung

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes wird die für Wartungszwecke offen zu haltende Zuwegung zum Hochspannungsleitungsmast (Mast 13) mit Schotterrasen hergestellt.

Um die ökologische Funktion des Schotterrasens zu gewährleisten, ist der Aufbau gem. FLL- „Richtlinien für begrünbare Flächenbefestigungen“ (2018) mit einer entsprechenden Vegetationstragschicht und Ansaat durchzuführen.

### 7.4 V1: Bauausschlusszeiten – Vegetationseingriffe

Die Beseitigung der Vegetation/Boden und vorbereitende Maßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten erfolgen. Dies ist der Zeitraum der Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden Individuenverluste sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Beseitigung der Vegetation und vorbereitende Maßnahmen werden demnach innerhalb des Zeitraumes vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt. Durch die zeitliche Begrenzung wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) sowie des Artikels 5 a) und b) der Vogelschutzrichtlinie für wildlebende Vogelarten eintritt.

### 7.5 V2: Fäll- und Rodungszeiten Haselmaus

Im Bereich des Haselmaushabitats sind die Gehölze im Zeitraum vom 15. November bis 28. Februar von der Fläche zu entfernen, aber die Wurzelstöcke im Boden zu belassen. Dabei ist die Fällung der Gehölze auf einer Höhe von ca. 0,5 m per Hand durchzuführen. Das Befahren des Geländes mit schweren Geräten ist bis Mai untersagt, um die Haselmaus nicht in ihrem Winterschlaf zu stören.

Nach Fällung der Gehölze und Sträucher im Winter können nach Erwachen der Haselmäuse im Frühjahr die Gehölze gerodet werden (ab Mai bis Oktober). Das heißt zu dieser Zeit können auch die Wurzelstöcke entfernt werden.

### 7.6 V3: Baumkontrollen

Vor der Fällung erfolgt eine optische Kontrolle von mittel- bis stark dimensionierten Bäumen im Hinblick auf einen potenziellen Fledermausbesatz.



#### 7.7 V4: Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme

Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über den eigentlichen Vorhabenbereich hinausgeht, nicht entsteht. Hierdurch wird vermieden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im unmittelbar angrenzenden Umfeld ausgelöst werden.

#### 7.8 V5: Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen über die innerörtliche Beleuchtung hinaus und die Beleuchtung des Baustellenbereichs sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten, wandernder Amphibienarten und jagender Fledermausarten zu vermeiden bzw. zu minimieren, ist daher eine potenzielle Ausleuchtung des Baustellenbereichs möglichst gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte nur wenn nötig und in zielgerichteter Form erfolgen, d.h. die Lichtkegel sind möglichst so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt und eine möglichst punktgenaue, weniger diffuse nächtliche Beleuchtung ist zu verwenden. Ggf. ist auf Beleuchtungsmittel zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben. Dafür sollte die Beleuchtungsstärke so niedrig wie möglich sein, also nicht über die EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2.400 K sollten nicht eingesetzt werden.

Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für die zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche im Gewerbegebiet und ist insbesondere für Fledermäuse zu berücksichtigen.

#### 7.9 V6: Verbauung von Vogelschutzgläsern

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Glaswände, Absturzsicherungen, Fenster) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind (z.B. opake Materialien, Ornamentglas, Streifen- /Punkt- oder sonstige Muster). Zusätzlich ist der Außenreflexionsgrad sämtlicher Glaselemente auf max. 8 %, bei Isolierverglasung auf max. 15 % zu reduzieren. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (siehe Anlage: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht).

#### 7.10 V7: Bodenschutz

Die Vorgaben aus dem Bodengutachten von Slach & Partner mbB (September 2022) sind zu zwingend zu beachten.

#### 7.11 V8: Ökologische und bodenkundliche Baubegleitung

Aufgrund der Arbeiten am Gewässer und umfangreichen Erdbewegungen im Rahmen der Geländemodellierung mit zum Teil schwierigen Bodenverhältnissen ist eine

ökologische und bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Dafür sollen Termine vor und während der Arbeiten vereinbart werden.

Die Umweltbaubegleitung (UBB) hat zur Aufgabe, den Bauherrn und die örtliche Bauüberwachung hinsichtlich aller artenschutzrechtlicher, bodenkundlicher und sonstiger ökologischer Belange zu beraten und die Einhaltung der in der Baurechtserlangung (Bescheid), im Landschaftspflegerischen Begleitplan und im Fachbeitrag Artenschutz genannten Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie der Schutz-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sicher zu stellen. Das Ziel der UBB ist die Beachtung aller gesetzlichen Umweltvorschriften, Normen und Regelwerke, die Einhaltung der naturschutzrechtlichen Vorgaben aus der Baurechtserlangung sowie die Vermeidung von Umweltschäden und der dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten und Zeitverzögerungen.

#### 7.12 S1: Schutzzaun

Die zu erhaltenden Gehölzbestände und die Gehölzbestände, die an das Plangebiet angrenzen, sind durch Absperrungen während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Entlang der geplanten Zuwegung zum Hochspannungsleitungsmast befindet sich ein Obstbaum im Bestand, der während der Bauarbeiten zu schützen ist. Dafür ist ein 2 m hoher mobiler Stahlgitterzaun um den Kronentraufbereich aufzustellen.

### 8. Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 8.1 V9: Nutzungsverzicht/Erhöhung des Erntealters in Altholzbeständen/Förderung von stehendem Totholz

Im Plangebiet ist der bereits abgestorbene Fichtenbestand im östlichen Plangebiet, der sich außerhalb der geplanten Gewerbeflächen befindet, als Totholz zu erhalten und noch vitale Fichten zu ringeln.

Die Maßnahme wird über einen Nutzungsverzicht (flächenhaft/als Baumgruppe/einzelbaumbezogen) oder die Erhöhung der Umtriebszeit (flächenhaft/als Baumgruppe/einzelbaumbezogen) umgesetzt und soll v.a. dem Grauspecht und dem Waldkauz dienen.

Maßnahmen zur Erhöhung von stehendem Totholz:

Der Schwerpunkt soll auf der Förderung von stehendem Totholz mit mind. mittlerem Brusthöhendurchmesser (35 cm) liegen; Belassen von abgestorbenen Bäumen bei Durchforstungen; Belassen von mind. 2 m hohen „Hochstümpfen“ bei Durchforstungen; Ringeln des Stamms.

#### 8.2 V10: Anlage von Höhleninitialen

Anlage von Höhleninitialen für den Grauspecht durch gezielte Verletzung von aus der Nutzung zu nehmenden Bäumen (z. B. Fräsen, Bohren von Höhleninitialen, Impfung mit holzzersetzenden Pilzen), die kernfaule Bereiche aufweisen (z.B. unter abgebrochenen Ästen). Anlage der Höhleninitialen in Laubbäumen erfolgt mindestens bei mittlerem Baumholz. Der Grauspecht legt seine Höhlen meist in Höhen von 1,5-8 m an. Als Mindesthöhe für die Höhleninitialen werden 3 m empfohlen.

#### 8.3 V11: Anbringen von künstlichen Nisthilfen, Fräsen von Baumhöhlen

Für den Grauspecht und den Waldkauz werden pro Paar mind. 3 Höhlen gefräst (Bäume aus der Nutzung zu nehmen) /Kästen angebracht (mind. 1 Bruthöhle und 2 Schlafhöhlen), je nach lokaler Betroffenheit auch mehr.

#### 8.4 V12: Anbringen von Haselmauskästen

Es sind 10 Kästen für die Haselmaus im Wald des Plangebietes anzubringen. Die Kästen sind in 1 bis 2 m Höhe mit der Öffnung zum Stamm zu befestigen. Der Baum sollte einen Stammdurchmesser von mind. 25 cm haben, sodass der Kasten gut am Stamm anliegen kann und die Öffnung z.B. keinen freien Anflug für Vögel bietet.

#### 8.5 V13: Anlage von Reisigwällen

Innerhalb der bestehenden Waldflächen sind insgesamt 3 Reisigwälle (1x im nordöstlichen und 2x im südwestlichen Waldbereich) mit den Mindestmaßen H 3 x B 3 x L 10 m aufzuschichten. Die Breite kann je nach Umsetzbarkeit vor Ort variieren.

#### 8.6 V14: Gehölzpflanzung als Habitat für die Haselmaus

Die Begrünungsmaßnahmen B 1 bis B 5 dienen gleichzeitig als neuer Lebensraum für die Haselmaus.

Ein zusätzlicher gebietsexterner Flächenausgleich für den Eingriff in den Lebensraum der Haselmaus ist nicht notwendig, da der nachgewiesene Hauptbestand im Bereich des Birkenvorwaldes vom Eingriff nicht betroffen ist.

#### 8.7 V15: Förderung von Reptilienhabitaten

Nadelbaumbestände sind innerhalb des Waldbereiches im südwestlichen Plangebiet (Biotoptyp AX43) zu entnehmen und als Lichtung offenzuhalten.

### 9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK, N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE-0 TF 1	56	41
GE-0 TF 2	56	41
GE-0 TF 3	60	45
GE-1 TF 1	60	45
GE-1 TF 2	61	46
GE-1 TF 3	60	45
GE-1*	62	47
GE-1**	62	47

Für die jeweiligen Richtungssektoren A - C erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente  $L_{EK, zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK, zus}$ in dB(A)	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
A	0	0
B	3	3
C	2	2

Die Sektoren sind dabei wie folgt definiert:

Bezugspunkt 32405829 / 5652500 (Koordinaten nach UTM (WGS84))

Sektor A: Winkel 241° - 61°

Sektor B: Winkel 61° - 206°

Sektor C: Winkel 206° - 241°

Die Nordrichtung entspricht 0°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $L_{EK}$  durch  $L_{EK, i}$  durch  $L_{EK, i} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen ist.

**10. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB innerhalb der Gewerbegebiete, innerhalb und außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung, am Waldrand, auf dem Erdwall sowie innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung**

**10.1 B 1: Gehölzpflanzung Gewerbefläche**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen den Böschungen zur Geländemodellierung. Sie sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dienen als potenzielles Habitat für die Haselmaus.

**Bäume 2. Ordnung:** Feldahorn (*Acer campestre*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzgröße (mind.): Bäume 2. Ordnung: verpflanzter Heister, 150-200 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 %

Sträucher: 3-4 Triebe (Tr.), ohne Ballen (o.B.), dreimal verpflanzt (3xv.), 100-150 cm, Anteil ca. 85 %

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: Dreiecksverband, 1,5 x 1 m

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

#### EIN- UND AUSFAHRTEN SOWIE BAULICHE NEBENANLAGEN INNERHALB DER STRASSENBEGLEITPFLANZUNG

Unterbrechungen auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind für Ein- und Ausfahrten von insgesamt maximal 15 m Breite des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche zulässig.

Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Anpflanzungsbereich der Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässig.

#### BEGRÜNUNGSPLAN

Die Pflanzflächen inklusive der Lage und Breite der Ein- und Ausfahrten sind über einen dem Bauantrag beigefügten Begrünungsplan nachzuweisen. Sollten Pflanzflächen für Stellplätze, Werbeanlagen, oder Nebenanlagen inkl. der Nebenanlagen für Telekommunikationsdienstleistungen in Anspruch genommen

werden, sind diese flächengleich an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstücks über den Begrünungsplan nachzuweisen.

#### 10.2 B 2: Gehölzpflanzung innerhalb Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Für die Pflanzung sind Gehölze aus folgender Auswahl zu verwenden, die den Anforderungen für den Schutzstreifen der im Plangebiet verlaufenden 110 kV-Hochspannungsfreileitung entsprechen (Endhöhe bis 10 m):

Bäume 2. Ordnung: Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzgröße (mind.): Bäume 2. Ordnung: verpflanzter Heister, 150-200 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %

Sträucher: 3-4 Tr., o.B., 3xv., 100-150 cm, Anteil ca. 90 %

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: Dreiecksverband, 1,5 x 1 m

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

Hinweis: Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

#### 10.3 B 3: Gehölzpflanzung außerhalb Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Außerhalb des Schutzstreifens für die 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind folgende Gehölze als potenzielles Habitat für die Haselmaus zu pflanzen (entsprechend wie in Maßnahme B1).

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundrose (*Rosa canina*)

Pflanzgröße (mind.): Bäume 2. Ordnung: verpflanzter Heister, 150-200 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 %

Sträucher: 3-4 Tr., o.B., 3xv., 100-150 cm, Anteil ca. 85 %

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: Dreiecksverband, 1,5 x 1 m

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

#### 10.4 B 4: Anpflanzung Waldrand

Innerhalb des Abstandes von 20 m zu den geplanten Baufeldern wird aus Sicherheitsgründen bestehender Wald in einen höhenabgestuften Waldrand umgebaut und stellenweise bis zur Gewerbegebietsgrenze erweitert. Dabei ist ein 5 m breiter Streifen entlang des bestehenden Waldes mit Bäumen 2. Ordnung zu pflanzen und die übrige Fläche mit Sträuchern zu bestocken. Es sind folgende Gehölze, auch als potenzielles Habitat für die Haselmaus, zu pflanzen (entsprechend wie in Maßnahme B1).

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzgröße (mind.): Bäume 2. Ordnung: verpflanzter Heister, 150-200 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 15 %

Sträucher: 3-4 Tr., o.B., 3xv., 100-150 cm, Anteil ca. 85 %

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: Dreiecksverband, 1,5 x 1 m

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

#### 10.5 B 5: Strauchpflanzung auf Erdwall

Auf dem geplanten Erdwall (Breite ca. 5 m) oberhalb der Böschungen zwischen südwestlichem Waldgebiet und nördlich angrenzendem Gewerbegebiet ist eine Strauchreihe als Abschluss zum Wald zu pflanzen.

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*)

Pflanzgröße (mind.): 3-4 Tr., o.B., 3xv., 100-150 cm

Es sind autochthone Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu verwenden.

Pflanzabstand: Dreiecksverband, 1,5 x 1 m



Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).

#### 10.6 B 6: Ansaat Regenrückhaltebecken

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist mit einer Regiosaatgut-Mischung (FLL RSM Regio, Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland), z.B. RegioZert Böschung, anzusäen. Die empfohlene Saatstärke beträgt 7 g/m<sup>2</sup> aufgrund der Erosionsgefahr in Böschungsbereichen. Die Flächen sind max. zweimal/Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen. Dadurch kann sich in diesem Bereich eine extensive Gras- und Krautflur entwickeln.

Um den Leitungsmast im östlichen Plangebiet werden in einem 15 m Umkreis keine Gehölzpflanzungen vorgenommen. Dadurch ergibt sich ein kleinflächiger Bereich innerhalb der Gewerbefläche, in dem ebenfalls eine Ansaat mit Regiosaatgut vorzusehen ist.

#### 10.7 B 7: Ansaat Uferstreifen

Die Fläche ist mit einer Regiosaatgut-Mischung (FLL RSM Regio, Ursprungsgebiet 7 - Rheinisches Bergland) mit Gräsern und Kräutern für feuchte Standorte, z.B. RegioZert Feuchtwiese, anzusäen. Die empfohlene Saatstärke beträgt 3-5 g/m<sup>2</sup>. Die Flächen sind max. zweimal/Jahr zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen. Dadurch kann sich in diesem Bereich eine extensive Gras- und Krautflur entwickeln.

### 11. Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB außerhalb des Plangebietes

#### 11.1 A 1: Erwerb von Ökopunkten / Bodenpunkten

Der errechnete Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Biotopfunktion von 331.624 Ökowertpunkten (ÖW) wird über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto des Kreiswaldes ausgeglichen. Dabei handelt es sich bei den Maßnahmenflächen um Flächen innerhalb des Bergneustädter Stadtgebietes mit einem Überstand abgestorbener Fichten (Dürrständer). Hier werden verschiedene Maßnahmen zur Aufwertung des Waldes umgesetzt.

Der durch das Vorhaben entstehende Ausgleichsbedarf für den Eingriff in die Bodenfunktion beträgt auf diese Maßnahme bezogen 50.971 m<sup>2</sup>. Der forstrechtliche Ausgleich benötigt bei einer Waldaufwertung 4,3 ha Ausgleichsfläche.

Die Maßnahmenfläche Abtl. Nr. 301 Abtl. Kürzel E1 (anteilig auf den Flurstücken Gemarkung Wiedenest, Flur 5, Flurstücke 128 und 148) umfasst sowohl eine ausreichende Biotopaufwertung für den Biotopausgleich als auch eine ausreichende Flächengröße für den Bodenausgleich und den forstrechtlichen Ausgleich.

Es sind die o.g. Ökopunkte für die Sicherung des Ausgleichs anzukaufen und die o.g. Flächengröße als Bodenausgleich festzuhalten.

12. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaikanlagen) vorzusehen.

13. Nachrichtliche Übernahmen im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB

13.1 Bodendenkmäler

Gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NRW:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.:02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmerinnen und Unternehmer und die Leiterin und Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

13.2 Zustimmung des Betreibers der 110 kV-Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110 kV-Hochspannungsfreileitung.

#### 14. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB für die Gewerbegebiete

##### 14.1 Dachgestaltung

Bei geneigten Dächern ab mindestens 16° Neigung sind Signalfarben auszuschließen und nur folgende Farbtöne gemäß Farbregerister RAL 840-HR zulässig:

- grün (RAL 6000-6034)
- grau (RAL 7000-7044)
- braun (RAL 8000-8028)
- schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017)

Nicht zulässig ist Bitumenpappe.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Hochspannungsfreileitung sind nur Bedachungen nach DIN 4102, Teil 7 zulässig und Glasdächer sind ausgeschlossen.

##### 14.2 Fassadengestaltung

Werkstoffimitationen, Teerpappe und spiegelnde Materialien, außer Fenster und Solaraggregate, sind nicht zulässig.

Pro 100 m<sup>2</sup> geschlossener Fassadenfläche gleicher Farbe ist durch Gliederung der Fassade (z. B. Versprung, Rankpflanze, andere Farbgebung) eine Gestaltung vorzunehmen. Grundsätzlich sind Fassadenbegrünungen zu bevorzugen.

Signalfarben sind ausgeschlossen und nur folgende Farbtöne gemäß Farbregerister RAL 840-HR zulässig:

- weiß (RAL 9001-9003, 9006, 9010, 9016, 9018)
- grün (RAL 6000-6034)
- grau (RAL 7000-7044)
- braun (RAL 8000-8028)
- schwarz (RAL 9004, 9005, 9011, 9017)

Untergeordnete Bauteile (max. 10 % der jeweiligen Fassadenseite) sind auch in anderen Farbtönen zulässig, wenn es sich nicht um Signalfarben handelt.

##### 14.3 Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Mauern, Hecken und Zäune mit begleitenden Hecken zulässig. Stacheldraht ist nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung darf innerhalb der notwendigen Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen/Einmündungen/Grundstückszufahrten 0,80 m nicht überschreiten. Im Übrigen dürfen 2,00 m nicht überschritten werden.

##### 14.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung, Werbeanlagen für Fremdwerbung sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Die Werbeanlagen dürfen nicht die architektonische Gliederung der Fassade (z.B. Erker, Traufen, Fenster) überdecken.

Werbeanlagen unabhängig von Fassaden sind bis zu einer maximalen Höhe von 4 m, bezogen auf das natürliche bzw. hergerichtete Geländeniveau, zulässig. Diese Werbeanlagen sind, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, im Bereich der Betriebszufahrt bzw. Betriebsabfahrt anzuordnen. Andernfalls ist gemäß der Reduzierung des Pflanzstreifens gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen ein flächengleicher Grünausgleich an anderer Stelle des jeweiligen Betriebsgrundstücks über den Begrünungsplan nachzuweisen.

#### 14.5 Stützmauern

Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1 m sind in bepflanzbaren Mauerelementen auszuführen und standortgerecht zu begrünen.