



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO)
 GE Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
 GH max. 22,0 m u.NHN maximale Höhe baulicher Anlagen (GH) in Metern über NNH (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrsfächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
 öffentliche Straßenverkehrsfächen
 Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Regenwasserrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 8 BauGB)
 oberirdische Freileitungen mit Schutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21, 25 und 26 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 zu erhaltender Baum
 zu pflanzender Baum
 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 St Stellplätze
 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bestand und sonstige Darstellungen
 Bemessung: Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, der Zeichenvorschrift -AUT NRW
 Flurgrenze
 Flurstücksgrenze mit Vermarkung
 Geländehöhen
 Vorhandene Böschungen
 Bestandsbäume
 Koordinatenpunkte (System ETRS89 / UTM Zone 32)
 geplante Geländehöhen gemäß Erschließungsplanung
 Bemessung von Abständen

Pflanzliste Böschungsfächen außerhalb Schutzstreifen Freileitung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzalpe
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fraxinus alnus	- Faulbaum
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eibisch
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzqualität mindestens:
 Sträucher: 60 - 100 cm
 Bäume in der Fläche: verpflanzte Heister, 150 - 200 cm
 Bäume für Sichtschutzzwecke: Stammumfang 18-18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

Pflanzliste Böschungsfächen mit sonstigen Anpflanzungen im Schutzstreifen Freileitung

für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Cornus sanguinea	- Roter Hartweigel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Eucryphia europaea	- Pfleflütchen
Fraxinus alnus	- Faulbaum
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzqualität mindestens:
 Sträucher: 60 - 100 cm

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (wird ergänzt)

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.1 Ausschluss von Nutzungstypen
 Gem. § 1 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig sind.
 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, unzulässig sind.
 Im Gewerbegebiet GE sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal 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,
 - Vergnügungsstätten.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhen null festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) im GE-Gebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlage.
 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um bis zu 4,0 m überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 (wird nach Vorlage des Schallgutachtens ergänzt)

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1.1 Baumpflanzungen entlang der Grundschtötel Straße
 Für die Baumpflanzungen entlang der Grundschtötel Straße sind hochstämmige Winterlinden (Tilia cordata "Rancho"), Hochstamm 3x verpflanzt mDb, Stammumfang 18-20cm, zu verwenden.

3.1.2 Sichtverschattende Bepflanzung am Böschungsfuß entlang der Schillinghäuser Straße
 Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist an der oberen Böschungskante eine dichte Reihe von Hainbuchen (Carpinus betulus), Heister C 20, 200-225 cm groß zu pflanzen.
 Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist an der oberen Böschungskante eine dichte Reihe von Hainbuchen (Carpinus betulus), Heister C 20, 200-225 cm groß, darunter einzelne isolierte Hainbuchen 3x m Db, 3-4 m hoch, bis 1,5 m breit zu pflanzen. Knapp unterhalb der Hainbuchenreihe sind Robinien als hochstämmige Solitärbäume 4x m Db, 4-5 m hoch, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

3.1.3 Sichtverschattende Bepflanzung entlang der oberen Böschungskante
 Auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist an der oberen Böschungskante eine dichte Reihe von Hainbuchen (Carpinus betulus), Heister C 20, 200-225 cm groß, darunter einzelne isolierte Hainbuchen 3x m Db, 3-4 m hoch, bis 1,5 m breit zu pflanzen. Knapp unterhalb der Hainbuchenreihe sind Robinien als hochstämmige Solitärbäume 4x m Db, 4-5 m hoch, Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

3.1.4 Bepflanzungen von sonstigen Böschungsfächen (Aufsichtungs- und Abgrabungsabschnitten)
 Eine großflächige Anpflanzung ist nicht vorgesehen. Sinnvoll ist die Etablierung der Gehölze durch Anspritzverfahren mit punktuellen Pflanzmaßnahmen zur Beschleunigung der Begrünung. Anschließend ist eine selbsttätige Ausbreitung der heimischen Laubgehölze durch natürliche Sukzession auf den festgesetzten Flächen zuzulassen. An kritischen Stellen sind dichter angeordnete Anpflanzungen mit größerer Qualität zum Zweck des Sichtschutzes und des Übergangs zu bestehenden Gehölzbeständen und Freiflächen vorzusehen.

Pflanzliste Böschungsfächen außerhalb Schutzstreifen Freileitung

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzalpe
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Fraxinus alnus	- Faulbaum
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	- Eibisch
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzqualität mindestens:
 Sträucher: 60 - 100 cm
 Bäume in der Fläche: verpflanzte Heister, 150 - 200 cm
 Bäume für Sichtschutzzwecke: Stammumfang 18-18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen

Pflanzliste Böschungsfächen mit sonstigen Anpflanzungen im Schutzstreifen Freileitung

für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Cornus sanguinea	- Roter Hartweigel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Eucryphia europaea	- Pfleflütchen
Fraxinus alnus	- Faulbaum
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Roter Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzqualität mindestens:
 Sträucher: 60 - 100 cm

3.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (wird ergänzt)

Textliche Hinweise

Artenschutz
 Zum Schutz der betrachteten, planungsrelevanten Arten, sowie der gesamten, im untersuchten Gebiet vorhandenen Tierwelt sollen während der Brützeiten (in dieser collinen Höhenlage i.d.R. zwischen Anfang April und Mitte Juli) grundsätzlich keine Rückschnitte oder Rodungsarbeiten stattfinden. Gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BImSchG sind Gehölzschnitte in der Zeit zwischen 01. März und 30. September untersagt.

Bodendenkmäler
 Bei den Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hagen als untere Denkmalbehörde und/oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften
 Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften und Richtlinien Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf beim Planungsamt der Stadt Hagen eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekamVerVO) vom 26.08.1990 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)

Dieser Plan hat vorgelegen

Bearbeitung	Datum	Vorsitzender	Schriftführer
Beauftragter			
Ausschuss für Umw., Klimaschutz und Mobilität			
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Unternehmensentwicklung			

Der Rat der Stadt Hagen hat am ... nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Plan beschlossen.

Übersicht	Beauftragter	Schriftführer
Datum	17.03.2022	
Techn. Bearbeiter		
Zeichner		

Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 6/20 (701)
 Gewerbegebiet Grundschtötel Straße

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

HAGEN
 Stadt der FernUniversität
 Der Oberbürgermeister

Planquadrat Dortmund
 Büro für Raumplanung, Städtebau + Architekturbau
 Stand: 17.03.2022, Günterstraße 34, 44139 Dortmund, Tel.: 0231/55114-0