

Gemeinde Langerwehe - Bebauungsplan E11 „Langerwehe im indeland“

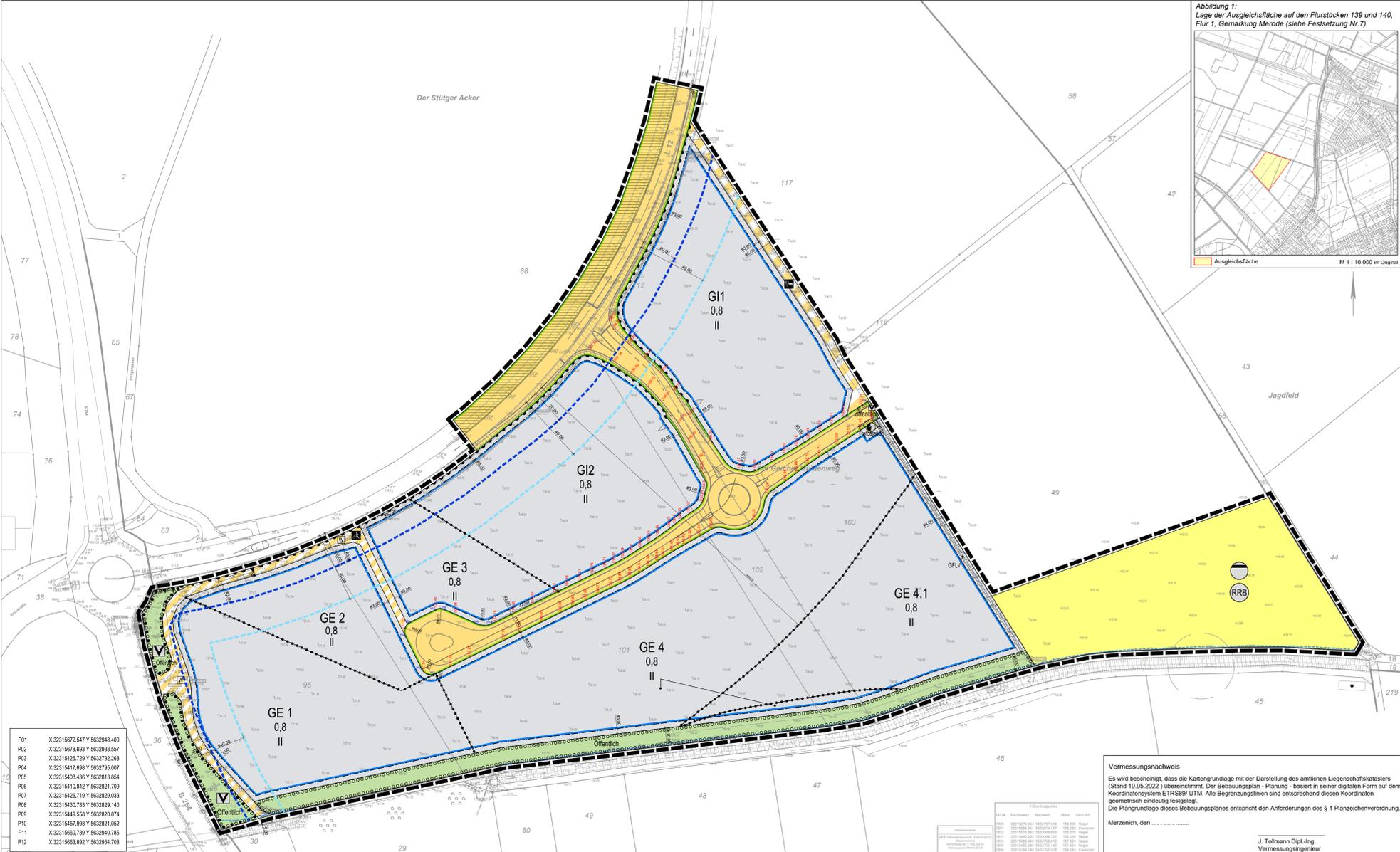
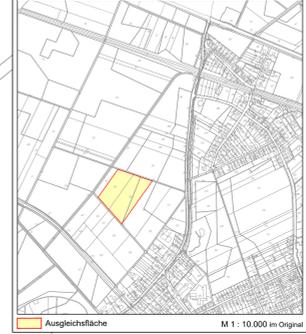


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 139 und 140, Flur 1, Gemarkung Merode (siehe Festsetzung Nr.7)



M 1:10.000 im Original

Vermessungsnachweis

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand 10.05.2022) übereinstimmt. Der Bebauungsplan -Planung- basiert in seiner digitalen Form auf dem Koordinatensystem ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Merzentin, den J. Tolmann Dipl.-Ing. Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

HINWEIS: Ergänzungen nach der Öffensitz sind in grüner Schrift und kursiv ausgeführt.

A) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND: Entwurf 19.07.2023 (aktuelle Öffensitz / öffentliche Auslegung / Veröffentlichung)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgesäude

Tankstellen

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für öffentliche Zwecke
- Wohnungen für Auflicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsanlagen
- Einzelhandelsbetriebe, Läden, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes (einschl. Handwerksbetriebe) stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkäufe und Ausstellungen nicht einen untergeordneten Teil der Geschäftstätigkeit einnehmen („Annohändler“).

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen bis II der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Industriegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Anlagen / Betriebsarten der Abstandsclassen I bis II der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Das gilt nicht für Anlagen / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsclassen, die mit einem (1) gekennzeichnet sind (sog. „Störchenbetriebe“), der Abstandsliste zum Abstandslisten.

Anlagen / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsclassen der Abstandsliste 2007 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.8.2007 (Abstandslisten) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den jeweiligen Gewerbegebieten gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

3. GARDEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Gardens, auch Teilgardens sowie öffentliche Stellplätze sind nur innerhalb der überbauenen Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze sind auch außerhalb der überbauenen Grundstücksflächen zulässig.

4. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wartungsweg“ im Nordosten des Geltungsbereiches ist überlagert mit einem „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO zur nördlich angrenzenden Landesstraße L12 festgesetzt. Hieran gesondert ist eine Abklärung für Fuß- und Fußwegenetze, wenn Beiträge der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht entgegenstehen und der Straßenbauvertrag beteiligt wird.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5.1 Beleuchtung

Innerecht des Plangebietes sind für die Gebäude-, Parkplatz- und Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur ferndirektive Leuchtstoffe zu verwenden (Lampen mit geringem Blauanteil - Farbtemperatur von 1900 bis max. 2000 Kelvin bzw. Wellenlänge 600 nm). Auch bei der Einsatz von Anleuchtgeräten sind Leuchtstoffen so auszuwählen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (eine vertikale, horizontale Abstrahlung).

5.2 Begrünung von Flachdächern

Die Dach- der Hauptbaukörper sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Substratbau von mindestens 25 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Krautermischung mit und standortgerechten Stauden und Sukkulanten zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung befreit sind Flachdächer bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

5.3 Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung

Die Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung hat sich auf helle (Pastell-)Farbtöne zu beschränken. Mindestens 90 % der Fläche nicht begrünter und mit Photovoltaik überdachter Fassaden und Dächer müssen bei der Materialwahl einen Light Reflectance Value (LRV) -Lichtreflektivwert- von mindestens 70 aufweisen.

5.4 Ausgestaltung der Grundstücksbefriedungen zur öffentlichen Grünfläche

Einfriedungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind an der öffentlichen Grünfläche angrenzenden Grundstücke im GE 1, GE 4 und GE 4.1 mit einer Mindesthöhe von 1,50 m über Grund und einer Mauerstärke von mindestens 5 cm zu versehen.

5.5 Maßnahmen im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens

Mit Ausnahme der erforderlichen technischen Einbauten wird der Beckenbereich des Regenrückhaltebeckens mit einer Bodenschicht aus aneinhaltendem Material hergestellt und einer regionalen geeigneten Saatkombiung angelegt. Auf die Anbindung von Mutterboden ist zu verzichten. Die Weissenstaat wird entsorgt (max. zwischen 10 und 15 cm). Die Vertiefung ist mit wasserundurchlässiger Membran herzustellen. Ein- und Auslauf sind eine Gehwegbreite so und an der Nord- und Ostseite des Regenrückhaltebeckens Baumpflanzungen auszugliedern.

Einfriedungen entlang der südlichen Grenze des Regenrückhaltebeckens sind an einer Mindesthöhe von 1,50 m über Grund und einer Mauerstärke von mindestens 5 cm zu versehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Höhen der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. § 18 BauNVO

2.1.1 Die Höhen der baulichen Anlagen sind als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 14,0 m festgesetzt.

2.1.2 Die Höhen zulässiger Flächenhöhen sind als maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelsgeschoßes / obersten Dach-Vollgeschosses.

2.1.3 Die neue Baugruppe für die 2+1 1-baumige Höhe ist die Höhe der Straßenrandhöhe der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation berechneter Höhenwerte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstückskante keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken kann zwischen 2 Höhenberechnungspunkten gewählt werden.

2.1.4 Zur Ermöglichung von untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen kann in Abhängigkeit der öffentlichen Grünfläche ein natürliche Bäume und Sträucher der Planfläche A (siehe unter E1) zu pflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze zulässig.

6.21 Erhaltungs- und Pflichtenmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsbegleitweg West)

Innerecht der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und in Abstimmung mit dem Landschaftsamt Maßnahmen mit Gehölzen und / oder Sträuchern zu ergreifen (siehe Planfläche B unter E1). Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

6.22 Erhaltungs- und Pflichtenmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (10 m)

Innerecht der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und in Abstimmung mit dem Landschaftsamt Maßnahmen mit Gehölzen und / oder Sträuchern zu ergreifen (siehe Planfläche B unter E1). Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

6.23 Planflächen innerhalb der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

3. GARDEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Gardens, auch Teilgardens sowie öffentliche Stellplätze sind nur innerhalb der überbauenen Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze sind auch außerhalb der überbauenen Grundstücksflächen zulässig.

4. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wartungsweg“ im Nordosten des Geltungsbereiches ist überlagert mit einem „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO zur nördlich angrenzenden Landesstraße L12 festgesetzt. Hieran gesondert ist eine Abklärung für Fuß- und Fußwegenetze, wenn Beiträge der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht entgegenstehen und der Straßenbauvertrag beteiligt wird.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

5.1 Beleuchtung

Innerecht des Plangebietes sind für die Gebäude-, Parkplatz- und Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Vögel, Fledermäuse und Insekten nur ferndirektive Leuchtstoffe zu verwenden (Lampen mit geringem Blauanteil - Farbtemperatur von 1900 bis max. 2000 Kelvin bzw. Wellenlänge 600 nm). Auch bei der Einsatz von Anleuchtgeräten sind Leuchtstoffen so auszuwählen, dass sie zudem nach unten abstrahlen (eine vertikale, horizontale Abstrahlung).

5.2 Begrünung von Flachdächern

Die Dach- der Hauptbaukörper sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Substratbau von mindestens 25 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-Krautermischung mit und standortgerechten Stauden und Sukkulanten zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung befreit sind Flachdächer bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

5.3 Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung

Die Farbgebung der Fassaden- und Dachgestaltung hat sich auf helle (Pastell-)Farbtöne zu beschränken. Mindestens 90 % der Fläche nicht begrünter und mit Photovoltaik überdachter Fassaden und Dächer müssen bei der Materialwahl einen Light Reflectance Value (LRV) -Lichtreflektivwert- von mindestens 70 aufweisen.

5.4 Ausgestaltung der Grundstücksbefriedungen zur öffentlichen Grünfläche

Einfriedungen entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind an der öffentlichen Grünfläche angrenzenden Grundstücke im GE 1, GE 4 und GE 4.1 mit einer Mindesthöhe von 1,50 m über Grund und einer Mauerstärke von mindestens 5 cm zu versehen.

5.5 Maßnahmen im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens

Mit Ausnahme der erforderlichen technischen Einbauten wird der Beckenbereich des Regenrückhaltebeckens mit einer Bodenschicht aus aneinhaltendem Material hergestellt und einer regionalen geeigneten Saatkombiung angelegt. Auf die Anbindung von Mutterboden ist zu verzichten. Die Weissenstaat wird entsorgt (max. zwischen 10 und 15 cm). Die Vertiefung ist mit wasserundurchlässiger Membran herzustellen. Ein- und Auslauf sind eine Gehwegbreite so und an der Nord- und Ostseite des Regenrückhaltebeckens Baumpflanzungen auszugliedern.

Einfriedungen entlang der südlichen Grenze des Regenrückhaltebeckens sind an einer Mindesthöhe von 1,50 m über Grund und einer Mauerstärke von mindestens 5 cm zu versehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Höhen der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB i. V. m. § 18 BauNVO

2.1.1 Die Höhen der baulichen Anlagen sind als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) auf 14,0 m festgesetzt.

2.1.2 Die Höhen zulässiger Flächenhöhen sind als maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelsgeschoßes / obersten Dach-Vollgeschosses.

2.1.3 Die neue Baugruppe für die 2+1 1-baumige Höhe ist die Höhe der Straßenrandhöhe der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation berechneter Höhenwerte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Grundstückskante keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken kann zwischen 2 Höhenberechnungspunkten gewählt werden.

2.1.4 Zur Ermöglichung von untergeordneten Gebäuden oder Gebäudeteilen kann in Abhängigkeit der öffentlichen Grünfläche ein natürliche Bäume und Sträucher der Planfläche A (siehe unter E1) zu pflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze zulässig.

6.21 Erhaltungs- und Pflichtenmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsbegleitweg West)

Innerecht der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und in Abstimmung mit dem Landschaftsamt Maßnahmen mit Gehölzen und / oder Sträuchern zu ergreifen (siehe Planfläche B unter E1). Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

6.22 Erhaltungs- und Pflichtenmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (10 m)

Innerecht der festgesetzten Fläche sind die bestehenden Bäume zu erhalten und in Abstimmung mit dem Landschaftsamt Maßnahmen mit Gehölzen und / oder Sträuchern zu ergreifen (siehe Planfläche B unter E1). Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

6.23 Planflächen innerhalb der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Rasen, Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen und darauf zu achten. Eine Befahrung der Fläche ist lediglich zur Pflege der Gehölze und zum Einbringen von Düngemitteln zulässig.

7. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 44 LWG NRW

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalsystem (siehe auch Nachrichtliche Übernahmen Nr. 1). Das in das öffentliche Kanalsystem einleitende Niederschlagswasser darf maximal einer Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) nach Anlage 1 zum RfErl. D, Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 28.05.2004 entsprechen. Sofern auf den betrieblchen Flächen stark belastete Oberflächenwasser, z. B. durch den Umgang mit wassergefährlichen Stoffen oder einem hohen Verkehrsaufkommen (Kategorie III, IV), anfallen, sind diese entsprechend weitergehend zu entsorgen.

8. ZUFÜHRUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSBLICH VON BÜCKRUNDEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I. V. M. § 14 ABS. 3 BAUGB

Der endgültige Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauNVO für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 70.287 7,240 Deckungspunkten durch Maßnahmen im Bereich der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Merode, Flur 1, Flurstücke 139 und 140 (Gesamtpunkt 25.119 m²). Es ist eine Umwandlung der Internveräußerungsfläche durch Entweidung in eine „Arbeitschutzsack“ vorzunehmen. Dabei sind Flurstück 139 mit einer Dichtung in die 20 m breite Streifen vor liegt zu versehen, ein Streifen mit Lössereste, die übrigen Streifen erhalten eine Sommer- und Wintergetreidemais. Auf dem westlichen Flurstück 140 wird etwa 10 bis 15 m als Bänken angelegt, auf dem verbleibenden Teil des Flurstücks werden im Wechsel Sommer- und Wintergetreide sowie Stoppelbrache umgesetzt. Auf Bänke ist zu verzichten, Dichtung ebenfalls als Erdmattenbau. 1,5 m über Fläche sind vorzuziehen Ausgleichsmaßnahmen (GEM-Maßnahmen) für die Felder zu unterstützen. Die detaillierte Konzeption ist dem begleitenden Landschaftsplanungsentwurf zuzufügen. Diese Fläche ist somit von Beginn der Erntebeginnmaßnahmen umzusetzen. Die detaillierte Konzeption ist dem begleitenden Landschaftsplanungsentwurf zuzufügen. Diese Fläche ist somit von Beginn der Erntebeginnmaßnahmen umzusetzen. Die detaillierte Konzeption ist dem begleitenden Landschaftsplanungsentwurf zuzufügen.

8) BAUKUNDENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, § 89 BAUK NRW)

<