

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 58
„Standortsicherung Firma Kind/Kotthausen“
der Gemeinde Marienheide**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 *Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung*

Grundlage für die Gliederung des Gewerbegebietes bilden der § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, der Abstandserlaß des MURL NW (Ministerium für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft in Nordrhein Westfalen) vom 21.3.1990, in der Fassung vom 22.9.1994 sowie das der Begründung als Anlage beigefügte Gutachten des Büros Dr. Wohlfarth (Bericht Nr.288002295, Oktober 1995).

Zulässig sind Betriebe, Anlagen und Einrichtungen und Nebenanlagen im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung, die durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleisten, dass innerhalb der im Bebauungsplan bezeichneten Teilflächen G 1 - G 6 die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel (ermittelt nach VDI-Norm 2714) nicht überschritten werden:

Als flächenbezogene Schalleistungspegel sind festgelegt

Teilfläche GE 1 tags 62 dB(A)/nachts 47 dB(A)
Teilfläche GE 2 tags 57 dB(A)/nachts 42 dB(A)
Teilfläche GE 3 tags 57 dB(A)/nachts 42 dB(A)
Teilfläche GE 4 tags 60 dB(A)/nachts 45 dB(A)
Teilfläche GE 5 tags 64 dB(A)/nachts 49 dB(A)
Teilfläche GE 6 tags 60 dB(A)/nachts 45 dB(A)

Zusätzlich sind folgende Anlagen und Betriebe nicht zulässig:

GE 1, GE 3 u. GE 5: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe, die auf Grund ihrer Emissionen an luftfremden Stoffen (einschl. Geruchsemissionen) in eine der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses einzustufen sind.

GE 2, GE 4 u. GE 6: Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe, die auf Grund ihrer Emissionen an luftfremden Stoffen (einschl. Geruchsemissionen) in eine der Abstandsklassen I - VII des Abstandserlasses einzustufen sind.

1.2 *Allgemeines Wohngebiet, § 4 Baunutzungsverordnung*

Die Zulässigkeit des allgemeinen Wohngebietes richtet sich nach § 4 Baunutzungsverordnung.

1.3 *Mischgebiet, § 6 Baunutzungsverordnung*

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung bezeichneten Teile des Gebietes.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Baunutzungsverordnung in den GE-Gebieten

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine und Dachaufbauten sowie Lärmschutzvorkehrungen und Ableitungsvorrichtungen im Sinne der TA Luft.

3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 18, 20 und 25 Baugesetzbuch

Die im folgenden getroffenen Festsetzungen 1 bis 14 nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20 und 25 Baugesetzbuch beziehen sich auf die in der Planzeichnung mit 1 bis 14 gekennzeichneten Flächen.

3.1 *Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch*

3.1.1 Waldentwicklung

Gemäß der Deponiegenehmigung ist diese Fläche nach Abschluss der Verfüllung der Deponie im Sinne einer Waldentwicklung zu rekultivieren. Dieser Rekultivierungsplan mit Details wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens einvernehmlich abgestimmt.

3.2 *Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch*

3.2.1 1 Gehölzfläche mit Versickerungsmulde

Anlage einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde in Erdbauweise für das Dachflächenwasser des GE 5 Bereiches. Einsaat der Fläche mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen (gemäß Richtlinie für Regelsaatgutmischungen, Ziffer 7.3). Die übrigen Bereiche werden mit Sträuchern wie unter Ziffer 3.2.3 der Textlichen Festsetzungen bepflanzt. Pflanzgröße und Pflanzabstand siehe ebenda.

3.2.2 2 Sukzession und Besiedelung der Steilwand (nach der Stilllegung der Erddeponie). Aufwertung durch Sukzession auf der Steilwand, Ansiedlungsmöglichkeiten für Tiere.

3.2.3 3 Anlage von Baumhecken als Abschirmung zur Bahn bzw. Straße sowie als Erweiterung bestehender Strukturen.

Die Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten, die Pflanzgröße und der Pflanzabstand ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Sambucus nigra	Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzgröße:

Heister 2 x v., 100 bis 150 cm

Verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60 - 100 cm

Pflanzabstand:

Bäume 6 x 6 m, Sträucher 1,50 x 1,50 m

- 3.2.4 4 Es ist eine gelenkte Sukzession auf der Aufschüttungsfläche zu realisieren.
- 3.2.5 5 Aufwertung des nördlichen Steinbruches durch Entfernen von Müll, Sicherung gegen unbefugtes Betreten, Abpflanzen der jetzigen Zufahrt
Für die Abpflanzung der Zufahrt sind Sträucher wie unter Ziffer 3.2.3 der Textlichen Festsetzungen und als Baum 2. Ordnung *Carpinus betulus* (Hainbuche) zu verwenden. Zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten ist der vorhandene Zaun in Stand zu setzen und zu erhalten. An der Straße sind Findlinge auszubringen, um das Anfahren von Autos und mögliche Müllablagerungen zu unterbinden. Die Bedeutung des Gewässers ist auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Strukturen im Norden zu sehen. Insbesondere ist der alte Stollen zwischen den beiden Steinbrüchen zu erhalten, er ist von essentieller Bedeutung für den Wasserstand der Steinbrüche. Die vorhandene Mauer muß erhalten bleiben. Eine extensive fischereiliche Nutzung widerspricht nicht einer Unterschutzstellung der Steinbrüche. Eine langfristige Sicherstellung wird mit einem öffentlich - rechtlichen Vertrag geregelt.
- 3.2.6 6 Umwandlung der Fichtenbestände in Laubwald in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes. Ziel ist die Schaffung eines naturnahen Laubwaldbestandes als Winterquartier für Amphibien. Die Umwandlung darf nur abschnittsweise geschehen.

Die Auswahl der zu verwendenden Pflanzarten, die Pflanzgröße und der Pflanzabstand ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus excelsior	Esche
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Pinus sylvestris	Waldkiefer

Pflanzgröße:
Forstpflanzen, 1 + 2, 50 - 80 cm

Pflanzabstand: 2 x 2 m

3.2.7 7 Extensivierung von Grünland

Entwicklungsziele unterschiedlich entsprechend den Standortverhältnissen:

Am Bach (feucht bis naß): bachbegleitende Hochstaudenflur (Minderung des Oberflächenabflusses durch die Extensivierung)

übrige Wiese (frisch): Glatthaferwiese

Anlage eines Sickergrabens im Hangbereich nördlich des bachbegleitenden Gehölzbestandes, Einsatz des Grabens mit Landschaftsrasen für Feuchtlagen (gemäß Richtlinie für Regelsaatgutmischungen, Ziffer 7.3)

Die genaue Lage ist in der Örtlichkeit so festzulegen, daß keine bau-, betriebs- und anlagebedingten Beeinträchtigungen des Baches und der Gehölzbestände entstehen.

3.3 *Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 18 b Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 20 Baugesetzbuch*

3.3.1 8 Entfernen des fremdländischen Aufwuchses hier: Reynoutria sachalinense

3.4 *Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Böschungen der öffentlichen Verkehrsfläche*

9 Waldmantelbepflanzung

Zur Ergänzung des vorhandenen Salweiden - Vorwaldes ist entlang der neuen Straße ein stufig aufgebauter Waldmantel anzulegen.

Die Auswahl der zu verwendenden Pflanzarten ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen:

Bäume 2. Ordnung:

Pyrus communis	Holz-Birne
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus avium	Vogelkirsche

Populus tremula	Zitterpappel
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Holunder

Pflanzgrößen sowie Pflanzabstände siehe Ziffer 3.2.3 der Textlichen Festsetzungen

3.5 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 10 Das anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen von den mit 10 gekennzeichneten überbaubaren gewerblichen Flächen (GE 4 und GE 5) ist durch die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Plangebietes

Die nicht innerhalb des Plangebietes nachzuweisende Ausgleichsmaßnahme von ca. 2,8 ha südlich von Späinghausen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages bestimmt (siehe Anlage zur Begründung).

3.6 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Baugesetzbuch

3.6.1 Fassadenbegrünung (entspricht B 1 Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Wandflächen der Gewerbebauten dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 10 m fensterlose Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Folgende Pflanzarten sind zu verwenden:

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe

3.6.2 Pflanzung großkroniger Einzelbäume im Bereich der Stellplätze (entspricht B 2 Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Je angefangene 5 Stellplätze im GE-Bereich ist ein großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

Für die Anpflanzung kommen folgende Arten in Frage:

Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm

- 3.6.3 11 Böschungsbepflanzung (entspricht B 3 Landschaftspflegerischer Begleitplan)
Die Böschungsbepflanzung ist nach dem Eingriff durch Erweiterung der Grundfläche wieder herzustellen.

Für die Anpflanzung kommen folgende Arten in Frage:

Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche

Pflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm
verpflanzte Sträucher, 3-5 Triebe, 60-100 cm

Pflanzabstand: Bäume 6 x 6 m
Sträucher 1,50 x 1,50 m

3.7 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch

- 3.7.1 12 Erhaltungsmaßnahme (entspricht E 1 Landschaftspflegerischer Begleitplan)
Der Baumbestand in der Steilwand ist zu erhalten. Aus Sicherheitsgründen ist das Totholz zu entfernen. Der Bestand ist jährlich auf seine Standsicherheit zu prüfen.
- 3.7.2 13 Erhaltungsmaßnahme (entspricht E 2 Landschaftspflegerischer Begleitplan)
Der Baumbestand oberhalb des Steinbruchs ist zu erhalten. Der Bestand ist regelmäßig zu überwachen.
- 3.7.3 14 Erhaltungsmaßnahme (entspricht E 3 Landschaftspflegerischer Begleitplan)
Der Böschungsbewuchs ist zu erhalten.

3.8 Verminderungsmaßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch

- 3.8.1 Mindestens 70 % der Flächenbefestigungen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Stellplätze im GE-Bereich sind in wassergebundener Bauweise auszuführen. Auf diesen Flächen sind Hof- und Lagerflächen sowie Bereiche zur inneren Erschließung (außer PKW Erschließung) nicht zulässig. Betroffen sind hiervon nur die im Bebauungsplan mit V 1 gekennzeichneten Flächen (entspricht dem räumlichen Bereich der GE 4-Festsetzungen).
- 3.8.2 Die festgesetzten betrieblichen Stellplätze im Bereich der GE 3 / St und GE 6 / St Festsetzungen sind mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche in wassergebundener Bauweise zu realisieren. Betroffen sind hiervon die im Bebauungsplan mit V 2 gekennzeichneten

Flächen. PKW - Stellplätze in sonstigen Bereichen sind ebenfalls in wasser-gebundener Bauweise auszuführen.

- 3.8.3 In Abstimmung mit der Forstbehörde ist der Müll aus dem Wald sowie aus dem Bachbett zu entfernen. Betroffen sind hiervon die im Bebauungsplan mit V 3 gekennzeichneten Flächen.

4. Massnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. Landeswassergesetz im Sinne des § 9 Abs.4 BauGB

Gemäß § 51 a (1) in Verbindung mit (3) des Wassergesetzes für das Land NW vom 25.06.1995 ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür notwendigen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

4.1 *Stellplätze und Hofflächen mit durchlässiger Befestigung*

Die neu geplanten Stellplätze im Gewerbegebiet auf den Flächen GE 3 / V 2, GE 6 und max. 70 % der nicht überbaubaren Flächen von GE 4 sind durch Flächenversickerung mit durchlässigen Belägen oder in wassergebundener Decke zu realisieren. Auf den 70 % der nicht überbaubaren GE 4 Flächen sind Hof- und Lagerflächen sowie Bereiche zur inneren Erschließung (außer PKW Erschließung) nicht zulässig.

Auf der GE 3 Stellplatzfläche innerhalb der Altlastenverdachtsfläche ist keine Sammlung und Ableitung des Oberflächenwassers vorzunehmen. Es ist ebenfalls eine Flächenversickerung mit durchlässiger Oberfläche (wie derzeit auch), z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine o.ä. zu ermöglichen. Bei Überlastung der Flächenversickerung erfolgt ein breitflächiger Überlauf über die begrünte Böschung in Richtung Ausgleichsflächen.

4.2 *Dachflächen*

Die neu geplanten Hallendächer auf den GE 4 und GE 5 Bauflächen werden an Versickerungsanlagen mit Versickerung durch die belebte und begrünte Bodenzone angeschlossen.

Der Regenabfluß der GE 4 Fläche wird durch Sammeln und Einleiten in einen Versickerungsgraben im Bereich der Ausgleichsfläche 7 nördlich des dort vorhandenen Baches erfolgen. (Im Bebauungsplan gekennzeichnet durch das taktische Zeichen RV 1 ohne die räumliche Lage exakt zu definieren).

Auf der Sohle und den Böschungen im Graben ist eine 20 cm starke begrünte Oberbodenschicht einzubauen. Der Überlauf hat im Überlastungsfall zum Kotthauser Bach zu erfolgen.

Der Regenabfluß der GE 5-Fläche hat durch Sammeln und Einleiten in einen noch mit Stein- und / oder Erdmaterial aufzufüllenden Steinbruchbereich, der heute mit Wasser bis zu einer bestimmten Höhe gefüllt ist, zu erfolgen (im Bebauungsplan gekennzeichnet durch das taktische Zeichen RV 2). Die genaue Lage für die Versickerung im Bereich des heute noch mit Wasser gefüllten Steinbruchs sowie die Größe der Versickerungsanlage lassen sich erst

bestimmen, wenn geklärt ist, wie die Zusammensetzung des Einbaumaterials zur Verfüllung des Steinbruchs aussehen wird und die angeschlossenen Dachflächen bekannt sind.

Die betreffenden Ingenieurgeologischen Ausführungen des Gutachtens zur Hydrogeologie (vom Büro Dr. Frankenfeld vom 18.9.1996) sind für die Ausführungsplanung zu beachten. Außerdem wird in der Ausführungsplanung sichergestellt, daß die Sickerfähigkeit der Auffüllung und die Bemessung der Versickerung des Niederschlagswassers gemäß ATV A 138 garantiert ist.

4.3 *WA - Allgemeines Wohngebiet*

Innerhalb dieser Flächen erfolgt wie bisher eine Versickerung vor Ort.

4.4 *Neue befestigte Stellplatz- und Verkehrsflächen*

Die befestigten neu geplanten gewerblichen Erschließungsstraßen (z.B. Zuwegung, Lagerfläche, Hoffläche) sind, wenn sie außerhalb der Einzugsgebiete vom Kanal-Bauentwurf (Netzplanung) von 1981 liegen, über ein Regenklärbecken an einen Regenwasserkanal zum Vorfluter anzuschließen. Der § 51 a LWG (Landeswassergesetz) findet entsprechend Anwendung für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und befestigten neu geplanten Stellplätze.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Gemäß § 46 Landesforstgesetz ist für die Errichtung von Gebäuden in einem geringeren Abstand als 100 m vom Wald, mit dem die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, eine Genehmigung von seiten der Unteren Forstbehörde erforderlich.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 86 BauONW innerhalb der festgesetzten GE-Flächen

Für nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erstellte bauliche Anlagen wird bezüglich der Farbgebung von Fassaden und Dächern folgendes festgesetzt:

Für die Fassaden und die Dächer sind nur Farben zulässig, die dem Naturraum angepaßt sind. Als dem Naturraum angepaßt gelten nach dieser Festsetzung die folgenden Farben laut Übersichtskarte RAL-K 1 zur Originalfarbentkarte des Farbbregisters RAL 840 HR und RAL 841 GL des RAL, Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß: RAL 6000 bis 6034, RAL 7000 bis 7044, RAL 8000 bis 8028, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011 und RAL 9017.