

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.86 A „Peckhauser Straße“ 1. Änderung

---

1. Entsprechend § 1 (10) BauNVO wird für das Mischgebiet **MI 1** festgesetzt:
  - 1.1 Im Mischgebiet **MI 1** sind bauliche Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes bei Einhaltung der vorhandenen Größenordnung der Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zulässig.
2. Begrünung gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
  - 2.1 Die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind wie nachfolgend beschrieben zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.  
Die vorhandenen Bepflanzungen auf den mit Bindungen für Bepflanzungen belegten Flächen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf gem. nachfolgenden Pflanzvorschriften zu ersetzen.

Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen ist ein mindestens dreireihiger, heckenartiger, breiter und dichter Gehölzstreifen anzulegen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1,5 m x 1,5 m.

Folgende heimische und bodenständige Strauch- und Gehölzarten sind aus ökologischer Sicht für die heckenartige Pflanzung je Pflanzstreifen zu verwenden:

- Feldahorn (*Acer campestre*), Heister, 125-150 cm
- Hainbuche (*Carpinus betulus*), Heister, 150-175 cm
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- Haselnuss (*Corylus avellana*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Strauch, 100-150 cm
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Strauch, 100-150 cm
- Faulbaum (*Frangula alnus*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- Vogelkirsche (*Prunus avium*, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Schlehe (*Prunus spinosa*), Leichter Strauch, 60-100 cm
- Hundsrose (*Rosa canina* agg.), Leichter Strauch, 60-100 cm
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Leichter Strauch, 90-120 cm
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Heister, 200-250 cm
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Leichter Strauch, 90-120 cm

### Hinweis zu 2.1

Der neue angelegte Bestand ist während der nächsten Jahre der freien Sukzession zu überlassen; dabei wird es durch die natürliche Konkurrenz der Gehölzarten zu Ausfällen auf Grund von Schatten- und Wurzelkonkurrenz kommen. Dieser erwünschte Effekt minimiert einerseits den Pflegeaufwand inklusive der Pflegekosten und führt andererseits zu einem strukturreichen und vielfältigen Gehölzstreifen.

Das Feldgehölz braucht zukünftig nicht gepflegt zu werden.

- 2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist im Bereich der festgesetzten Mischgebiete je 8 offene Stellplätze im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 – 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mind. 3 m<sup>2</sup> vorzusehen, die mit Bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden.
- 2.3 Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

- 2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in den festgesetzten MI-Gebieten in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
3. Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO
- 3.1 In den mit „a“ (abweichender Bauweise) gekennzeichneten Gebieten gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.
4. Schallschutz
- 4.1 Aufgrund des § 9 (1) 24 BauGB wird zur Abschirmung der Bauflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz CONSULTING vom 04.03.2009 gekennzeichneten Grundstücke zusätzlicher passiver Schallschutz, wie unter 8.3 des Gutachtens beschrieben, festgesetzt.
- 4.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer wird zusätzlich eine fensterunabhängige Lüftung gefordert, durch welche die Dämmwirkung der Fenster nicht gemindert werden darf.
- 4.3 Für geplante Gebäude ist jeweils ein Nachweis bezüglich des passiven Schallschutzes zu erbringen.
5. Ausgleichsmaßnahmen
- Den Grundstücken im Plangebiet, auf denen Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten sind, wird anteilig als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB eine 1.575 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Parzelle Gemarkung Metzkausen, Flur 2, Nr. 130 zugeordnet.

### **Hinweise**

- 1 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes 86 A „Peckhauser Straße“, 1. Änderung werden die in dessen Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 86A aufgehoben.
- 2 Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Entdeckung von Bodendenkmälern und Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.