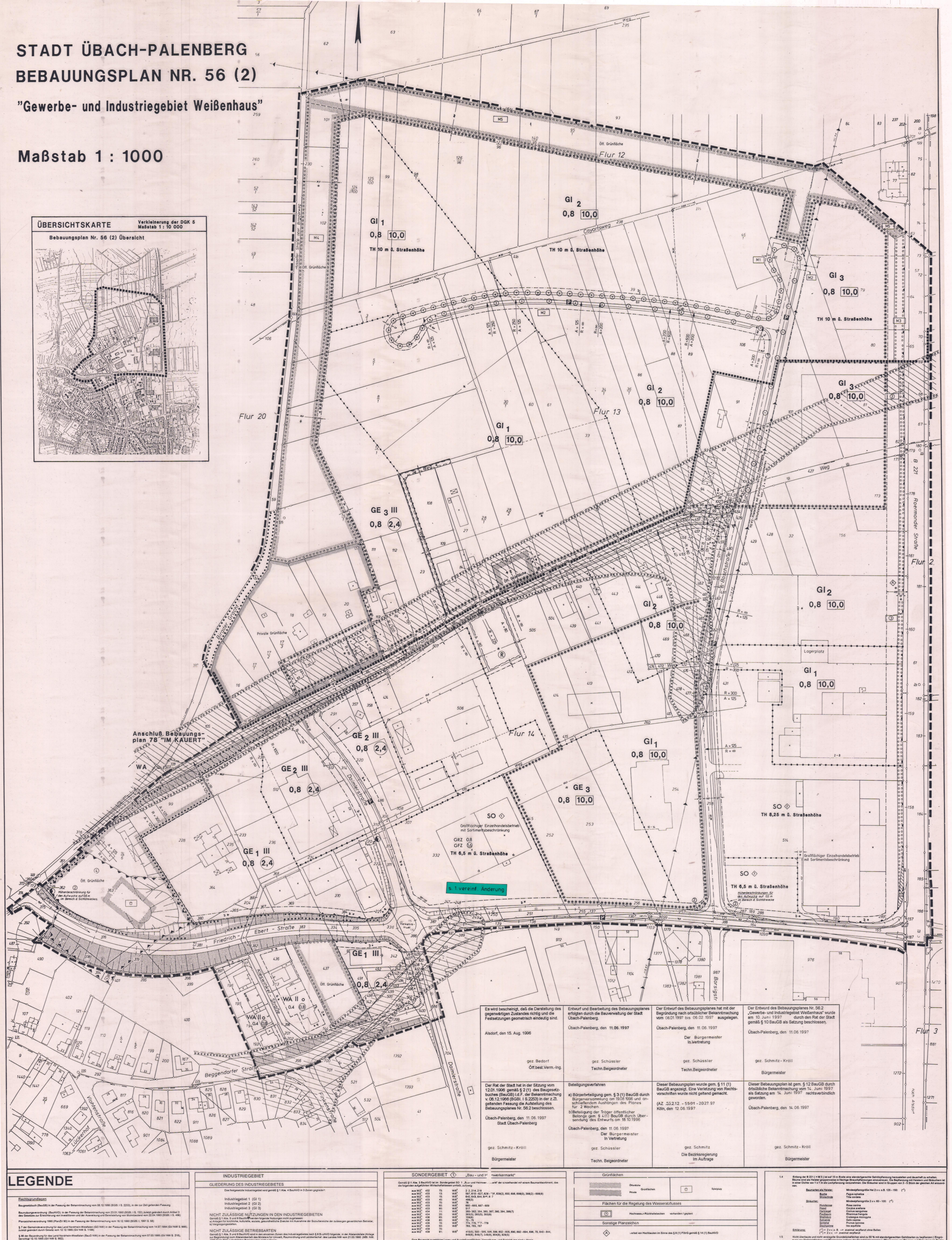
STADT ÜBACH-PALENBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 56 (2)

"Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus"

Maßstab 1 : 1000



Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Alsdorf, den 15. Aug. 1996 gez. Bedorf Öff.best.Verm.-Ing.	Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch die Bauverwaltung der Stadt Übach-Palenberg. Übach-Palenberg, den 11.06.1997 gez. Schüssler Techn.Beigeordneter	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.01.1997 bis 06.02.1997 ausgelegen. Übach-Palenberg, den 11.06.1997 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Schüssler Techn.Beigeordneter	Der Entwurd des Bebauungsplanes Nr. 56.2 „Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus" wurde am 10. Juni 1997 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Übach-Palenberg, den 11.06.1997 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat in der Sitzung vom 12.01.1996 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung v. 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in der z.Zt. geltenden Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.2 beschlossen. Übach-Palenberg, den 11.06.1997 Stadt Übach-Palenberg gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister	Beteiligungsverfahren a) Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durch Bürgerversammlung am 19.08.1996 und anschließendem Aushängen des Planes für 2 Wochen b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB durch Übersendung des Entwurfs am 18.10.1996 Übach-Palenberg, den 11.06.1997 Der Bürgermeister In Vertretung gez. Schüssler Techn. Beigeordneter	Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 11 (1) BauGB angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. (AZ .35.2.12. - 5501 - 2027.97 Köln, den 12.06.1997 gez. Schmitz Die Bezirksregierung Im Auftrage	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB durch örtsübliche Bekanntmachung vom 14. Juni 1997 als Satzung am 14. Juni 1997 rechtsverbindlich geworden. Übach-Palenberg, den 14.06.1997 gez. Schmitz-Kröll Bürgermeister

LEGENDE

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zur Zeit geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58)

§ 7 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.1995 (GV NW S. 1199)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt 12.10.1995 (GV NW S. 982).

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sonstige Sondergebiete

Die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2, bzw. in den Industriegebieten GI 1 bis GI 3 zulässigen Betriebsarten sind auf der Grundlage des Abstandserlasses v. 21.03.1990 (MBl.NW 1990 S. 504) in den folgenden textlichen Festsetzungen enthalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL A:

GEWERBEGEBIET

GLIEDERUNG DES GEWERBEGEBIETES

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in 3 Zonen gegliedert:

Gewerbegebiet 1 (GE 1)
Gewerbegebiet 2 (GE 2)
Gewerbegebiet 3 (GE 3)

NICHT ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DEN GEWERBEGEBIETEN

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:
a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe;
b) Vergnügungsstätten.

NICHT ZULÄSSIGE BETRIEBSARTEN

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den einzelnen Zonen des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 21.03.1990 (MBl.NW. 1990 Seite 504) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

im GEWERBEGEBIET 1 (GE 1)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VII . Gemäß § 31 BauGB können im GE 1 auch Betriebe der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen(z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

im GEWERBEGEBIET 2 (GE 2)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - VI . Gemäß § 31 BauGB können im GE 2 auch Betriebe der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen(z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig.

im GEWERBEGEBIET 3 (GE 3)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - V . Gemäß § 31 BauGB können im GE 3 auch Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
a) Einzelhandel mit zentren– und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Aufstellung. A (s.u.) ist nicht zulässig.
b) In dem mit *** gekennzeichneten Untergebiet ist kein Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verarbeitet wird.

INDUSTRIEGEBIET

GLIEDERUNG DES INDUSTRIEGEBIETES

Das festgesetzte Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in 3 Zonen gegliedert:

Industriegebiet 1 (GI 1)
Industriegebiet 2 (GI 2)
Industriegebiet 3 (GI 3)

NICHT ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DEN INDUSTRIEGEBIETEN

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht zugelassen:
a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozialbereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe;
b) Vergnügungsstätten.

NICHT ZULÄSSIGE BETRIEBSARTEN

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den einzelnen Zonen des Industriegebietes nach § 9 BauNVO folgende, in der Abstandsliste (Anlage zur Begründung) zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaf. des Landes NW vom 21.03.1990 (MBl. NW. 1990 Seite 504) aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

im INDUSTRIEGEBIET 1 (GI 1)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - IV. Gemäß § 31 BauGB können im GI 1 auch Betriebe der Abstandsklasse IV zugelassen werden., wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen(z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
a) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig;
b) In dem mit *** gekennzeichneten Untergebiet ist kein Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verarbeitet wird.

im INDUSTRIEGEBIET 2 (GI 2)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - III . Gemäß § 3 1 BauGB können im GI 2 auch Betriebe der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
a) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig;
b) In dem mit *** gekennzeichneten Untergebiet ist kein Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verarbeitet wird.

im INDUSTRIEGEBIET 3 (GI 3)

Betriebsarten der Abstandsklasse I - II . Gemäß § 3 1 BauGB können im GI 3 auch Betriebe der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere Maßnahmen (z.B. bei Lärmemissionen) geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise und/oder Betriebseinschränkungen(z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
a) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Aufstellung A (s.u.) ist nicht zulässig;
b) In dem mit *** gekennzeichneten Untergebiet ist kein Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise verarbeitet wird.

Festsetzung für alle Baugebiete

Die Gesamthöhe von Bauwerken darf 140 m über NN nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, daß die Ballempfangsverbindung ausgehend vom Fernsehumsetzer Übach „Im Beggendorfer Hof" nicht beeinträchtigt wird.

Festsetzung für alle Gewerbe- und Industriegebiete

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO / Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO / Industriegebiet(ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zuführen, daß beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, daß in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird :
nachts 35 dB(A).
Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immisionswerten „Außen" auszugehen:
1. Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen,
tagsüber 70 dB(A)
nachts 70 dB(A)
2. Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,
tagsüber 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)
3. Für Einwirkungsorte, die in Baugebieten mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen, gelten die entsprechenden Maximalwerte tagsüber und nachts als Grundlage.

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigem Bauordnungsamt vorzulegen.

AUFSTELLUNG A

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (entsprechend dem im Einzelhandelserlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 7.6.1996 aufgeführten Warensortiment Teil A und Teil B, MBl. NW 1996) S. 922):

Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
Kunst/ Antiquitäten
Baby-/ Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren
Foto/ Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren/ Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
Teppiche (ohne Teppichboden)
Blumen
Campingartikel
Fahrräder und Zubehör, Mofas
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

SONDERGEBIET ① „Bau - und Heimwerkermarkt"

Gemäß §11 Abs. 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 1 „Bau- und Heimwerkermarkt" der Einzelhandel mit einem Baumarktsortiment, das die folgenden aufgeführten Wirtschaftsklassen umfaßt, zulässig:

aus WZ[1]	432	73:	WB[2]	2.2, 214, 218
aus WZ[1]	433	13:	WB[2]	597, 610 - 627, 629 - 638, 639(2), 650, 698, 698(0), 398(2) - 698(9)
aus WZ[1]	433	15:	WB[2]	640, 643, 644, 646, 647
aus WZ[1]	433	40:	WB[2]	498(3)
aus WZ[1]	433	70:	WB[2]	76
aus WZ[1]	433	80:	WB[2]	680 - 685, 687 - 689
aus WZ[1]	433	90:	WB[2]	517
aus WZ[1]	434	11:	WB[2]	380- 382, 384, 385, 387, 390, 394, 398(7)
aus WZ[1]	434	20:	WB[2]	393(3), 393(5), 393(9)
aus WZ[1]	436	65:	WB[2]	159(6)
aus WZ[1]	436	80:	WB[2]	72 - 75
aus WZ[1]	438	15:	WB[2]	774, 775, 777 - 779
aus WZ[1]	438	50:	WB[2]	783, 785, 787
aus WZ[1]	439	70:		
aus WZ[1]	439	91:	WB[2]	410(5), 593 - 595, 598, 599, 602 - 605, 690, 692 - 694, 696, 70, 840 - 844, 849(6), 849(7), 849(9), 904(8), 929(5)

Dem Baumarkt zugehörige Lager- und Ausstellungsflächen, Verwaltungs- und Sozialräume sind zulässig.

Die max. Geschoßfläche gem. § 16 Abs. 2 BauNVO darf 3700 qm nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche darf höchstens 3400 qm betragen (§ 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO.)
Eine Erweiterung der Geschoßfläche (Lager-, Büro- und sonstige Nebenflächen) ist in geringer Umfang möglich (10%) um z.B. Verbesserungen der Betriebsabläufe zu ermöglichen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zugelassen. s.1.vereinf. Ändg.
Dem Baumarkt zugehörige Lager- und Ausstellungsflächen, Verwaltungs- und Sozialräume sind zulässig.

SONDERGEBIET ② „SB - Warenhandel"

Gemäß §11 Abs. 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 2 „SB - Warenhandel" der „Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel", entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen zulässig:
Die max. Geschoßfläche gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO darf 9000 qm nicht überschreiten.
Die Gesamtverkaufsfläche darf höchstens 5200 qm betragen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO). Der Anteil des Sortiments im Food-Bereich (Wz 431)[1] muß mindestens ½ der gesamten Verkaufsfläche ausmachen.
Die Anteile der Sortimente im Non-Food-Bereich (Gruppen WZ 432 - 439 ohne 439(8)[1] dürfen pro Warensortiment max. 10% der Gesamtverkaufsfläche betragen, jedoch eine Verkaufsfläche von 600 qm nicht überschreiten.
Eine Erweiterung der Geschoßflächen (Lager-, Büro- und sonstige Nebenflächen) ist in geringem Umfang möglich (10%), um z.B. Verbesserungen der Betriebsabläufe zu ermöglichen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zugelassen.

Auf der SO-Fläche für ein SB-Warenhandel ist ein Lager für Getränke und Leergut im Zusammenhang mit dem SB-Warenhaus zulässig. In diesem Lager ist Verkauf nicht zulässig.

SONDERGEBIET ③ „Teppichmarkt"

Gemäß §11 Abs. 3 BauNVO ist im Sondergebiet SO 3 „Teppichmarkt" der „Einzelhandel mit dem Warensortiment, das dem folgenden Warenverzeichnis zuzuordnen ist, zulässig:

WB 212	textiler Bodenbelag als Bahnware
WB 214	textile Bodenfliesen
WB 218	nicht textile Bodenbeläge (ohne Bodenbelägen aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen, o.a. mineralische Bauelemente
WB 6965	Bodenbeläge aus Holz (ohne Hobeldielen)
WB 210	abgepaßte Teppiche (als Nebensortiment auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche)

Das Sortiment kann durch weitere nicht zentrentypische Warengruppen bei Anhaltung der u.a. vorgegebenen Gesamtfläche ergänzt werden. Die max. Geschoßfläche gem. § 16 Abs. 2 BauNVO darf 1800 qm nicht überschreiten. Die Gesamtverkaufsfläche (Verkauf, Verteilung, Lagerung). darf höchstens 1700 qm betragen (§ 11 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Für Sondergebiete 1, 2 und 3 gelten:

WZ[1] = Systematik der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1979, Kurzbeschreibung, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden (vgl. Anlage 1)

WB[2] = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden (vgl. Anlage 2)

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,8	Grundflächenzahl
(–,–)	Geschoßflächenzahl
10,0	Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
— · — · —	Baugrenze

Verkehrsflächen

▭	Straßenverkehrsfläche
——	Straßenbegrenzungslinie
P	Öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität (Trafostation)

Hauptversorgungsleitungen

	110 KV-Freileitung mit grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen von 2 * 16 m. Hinweis: Bauvorhaben sind mit dem RWE abzustimmen.

Grünflächen

	Öffentliche / Private Grünflächen
	Spielplatz

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

	Hochwasser-Rückhaltebecken vorhanden / geplant

Sonstige Planzeichen

(A)	Verbot von Hochbauten im Sinne des § 9 (1) FStrG gemäß § 14 (1) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
*********	Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen
	Fläche mit Altlasten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftspflegerischen Begleitplanes

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
2. Das Gebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
3. Bereich, für den humose Böden ausgewiesen sind

Nutzungsregelungen

1 u. 2		Höhenbeschränkungen für den Aufwuchs auf 0,6 m im Bereich der Sichtdreiecke.
3	o o o o o o o o	Fläche mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher entlang der B 221 Textliche Festsetzung zum Pflanzgebot: 5-reihige Bepflanzung (Pflanzverband 1 * 1 m) aus heimischen Bäumen und Sträuchern
4	• • • • • • • •	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
M1	◎ ◎	Straßenbepflanzung von Einzelbäumen im Abstand von 10 m; die Bäume sind in den Gehweg zu pflanzen. Für die Baumscheibe ist im Gehweg eine Fläche von min. 2 * 1 m unversiegelt zu belassen. Pro Grundstück darf die Baumreihe einmal durch Ein- oder Ausfahrten unterbrochen werden.
M2	◎ ◎	Straßenbepflanzung mit Einzelbäumen im Abstand von 25 m innerhalb des Parkstreifens mit je einer Baumscheibe
M3	o o o o o o o o	Neuanlage und Bepflanzung entsprechend den „Textlichen Festsetzungen Teil B"§ 1.4
M4	o o o o o o o o	Neuanpflanzung entsprechend den „Textlichen Festsetzungen Teil B § 2.0"
M5	o o o o o o o o	Neuanlage und Bepflanzung mit Höhenbeschränkung entsprechend den „Textlichen Festsetzungen Teil B" § 2.0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B:

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.0 Erhaltungs- und Pflanzgebote (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

1.1 Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten neugepflanzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Ausnahmen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die unbedingt Notwendigkeit dazu besteht. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechte Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Die DIN 18920, die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) und Landschaftsgestaltung Abs. 4 (LG 4) sind zu beachten.

1.2 Für Bäume und Baumgruppen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind bei Abgang adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.3 Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße sind auf der nördlichen Straßenseite (= M 1) und im Bereich des Wendehammers Straßenbäume in 10m Abstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für den dauerhaften Erhalt und die langfristige Entwicklung sind die Pflanzscheiben im Gehwegbereich mit einer Länge von mindestens 2 m als Rasengittersteine- oder Pflasterflächen mit breiten Fugen herzustellen.

Auf der südlichen Straßenseite der Planstraße und innerhalb des Straßenraumes der Boschstraße (= M 2) sind im Bereich der Stellplatzflächen in 25 m Abstand Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für den dauerhaften Erhalt ist eine mindestens 6 m² große offene Vegetationsfläche je Einzelbaum bereitzustellen. Die Baumscheiben sind mit niedrigen Rosen flächig zu bepflanzen. Geeignet sind Rosa spinosissima (=pimpinellifolia) oder Rosa arvensis. Die Bäume sind gegen Stammschäden durch Baumbügel, Poller oder Holzpfähle zu schützen.

Die im Plan dargestellten Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen und durch Pfähle zu sichern.

Baumarten als Hochstämme
Mindestpflanzgröße: Stammumfang in 1 m Höhe 12 - 14 cm:

Planstraße:

Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus

Boschstraße:

Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur

1.4 Entlang der B 221 (= M 3) ist auf 10 m Breite eine standortgerechte Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind als Heister gruppenweise in flächige Strauchpflanzungen einzustreuen. Die Bepflanzung mit Heistern und Sträuchern ist in einer Dichte von 1 x 1 m als Lochpflanzung vorzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art anzuordnen.

Baumarten als Heister: Mindestpflanzgröße Hei 2 x v. o.B. 125 - 150: (¹)

Buche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata

Sträucher: Mindestpflanzgröße 2 x v. 60 - 100: (²)

Hundsrose	Rosa canina
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weißdorn	Crataegus monogyna
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Stechpalme	Ilex aquifolia

Erklärung: (¹) = 2 x v. o. B. --> zweimal verpflanzt ohne Ballen
(²) = 2 x v. --> zweimal verpflanzt

1.5 Nicht überbaute und nicht versiegelte Grundstücksflächen sind zu 50 % mit standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen (Eingrünung von Stellplatzflächen und Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen). Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Raster 1x1 m. Zu verwendende Gehölzarten und Pflanzgrößen siehe die Pflanzenliste unter 2.0.

1.6 Gebäudewandflächen, die auf 20 m² keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m² Wandfläche ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden.
Als Pflanzenarten eignen sich:
a.) Selbstklimmende Arten:

Efeu	Hedera helix;	Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veichii"

b.) Arten, die eine Kletterhilfe brauchen:

Baumwürger	Celastrus orbiculata ;	Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Glycine, Blauregen	Wisteria sinensis;	Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii"		

1.7 Um optische Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Baukörper zu vermindern, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen auf 10 m ü. EFH nördlich der Planstraße festgesetzt.

2.0 Anlage eines Feldgehölzes (gemäß §9 Abs. Nr. 20 BauGB)

Entlang des Ortsrandes sind Feldgehölzhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Breite beträgt am westlichen Plangebietsrand sowie nördl. der Talstr. 30 m (= M 4), sowie am nördl. Plangebietsrand entlang der Hochspannungsleitung 30 m (= M 5).

Schematischer Aufbau der Feldgehölzhecke M 4:
- Anlage einer Kernzone mit Bäumen 1. und 2. Ordnung auf 10 m Breite
- Anlage einer Randzone mit Bäumen 2. Ordn. u. Sträuchern, zu beiden Seiten der Kernzone, auf je 8 m Breite
- Anlage eines Krautsaumes zu beiden Seiten des Feldgehölzes auf je 2 m Breite

Zu beiden Seiten der Hochspannungsleitung ist ein je 6m breiter Streifen als Krautsaum, und ein je 10 m breiter Streifen mit Sträuchern von maximal 3m Höhe zu bepflanzen.

Schematischer Aufbau der Feldgehölzhecke M 5:
Aufbau von Norden (Hochspannungsleitung) nach Süden (Gewerbegebiet)
- Anlage eines Krautsaumes auf 6 m Breite
- Anlage einer Benjeshecke auf 3 m Breite
- Anlage einer Randzone mit Sträuchern von maximal 3 m Höhe auf einer Breite von 12 m
- Anlage einer Kernzone auf einer Breite von 9 m

Kernzone mit Bäumen 1. und 2. Ordnung:

Pflanzung im Raster von 1,50 m x 1,50 m als Lochpflanzung (M 4). Pflanzung im Raster 1,00 x 1,50 m von als Lochpflanzung in drei Reihen (M 5). Pflanzung in Gruppen von 4 - 8 Stück der gleichen Art.

Bäume 1. und 2. Ordnung als Heister Pflanzgröße Hei 2 x v.o.B. 125 - 150:

Buche	Fagus sylvatica ;	Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Fraxinus excelsior;	Sandbirke	Betula verrucosa
Stieleiche	Quercus robur;	Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata		

Randzone mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern:

Pflanzung im Raster von 1 m x 1 m als Lochpflanzung. Pflanzung in Gruppen 4 - 8 Stück der gleichen Art. In die flächigen Strauchpflanzungen sind lockere Heistergruppen mit Bäumen 2. Ordnung einzustreuen.

Bäume 2. Ordnung als Heister Pflanzgröße Hei 2 x v.o.B. 125 - 150: (Liste gilt nur für M 4)

Eberesche	Sorbus aucuparia;	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus;	Holzapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis		

Sträucher, Pflanzgrößen Str. 2 x v. 60 -100:
a.) Hochwachsend: (Liste gilt nur für M 4)

Brombeere	Rumbus fruticosus;	Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Faulbaum	Rhamnus frangula;	Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana;	Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina;	Liguster	Lingustrum vulgare
Ohrweide .	Salix aurita;	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix carprea;	Schneeball	Vibrurnum opulus
Traubenholunder	Sambucus racemosa;	Weißdorn	Crataegus monogynaj

Randzone mit Sträuchern von maximal 3 m Höhe:

Pflanzung im Raster von 1 m x 1 m als Lochpflanzung (= nördliche Randzone von M 5).
Pflanzung in Gruppen von 4 - 8 Stück der gleichen Art.

Brombeere	Rumbus fruticosus;	Faulbaum	Rhamnus frangula
Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis ;	Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina;	Liguster	Lingustrum vulgare
Ohrweide	Salix aurita;	Schneeball	Vibrurnum opulus
Traubenholunder	Sambucus racemosa		

Benjeshecke:
(gilt nur für M 5)
Auf einem Streifen von 3 m Breite sind Ast-, Busch- und Heckenrückschnitte (Material von städtischen Pflegemaßnahmen) aufzuschichten.

3.0 Boden und Gewässerschutz (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

3.1 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

3.2 Bei Bebauung eines Grundstückes ist zur Vermeidung von Überschwemmungen pro Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ein Rückhalteraum von 17 Litern auf dem Grundstück vorzuhalten (Rückhaltevorrichtung). Alle Niederschlagswässer von den bebauten bzw. befestigten Flächen des Grundstücks sind diesem Raum zuzuleiten Mit Beginn der Füllung des Rückhalteraumes hat dessen Entleerung mit einem Volumenstrom von 0,002 Litern pro Sekunde je Quadratmeter bzw. 2 Liter pro Sekunde je 1000 Quadratmetern bzw. 7,2 Kubikmeter pro Stunde je 1000 Quadratmeter bebauter bzw. befestigter Fläche zu erfolgen.
Das Niederschlagswasser aller Flächen ist der städtischen Kanalisation zuzuführen.
Eine Versickerung auf den Grundstücken ist nicht zulässig.