

Bebauungsplan "Gewerbegebiet - Handwerkerhof" Schweich-Issel der Stadt Schweich

Textfestsetzungen zur verbindlichen Rechtsplanfassung - 2. / 3. Änderung

D52S290301b

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und BauNVO
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (88) LBauO
3. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen nach § 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB
4. Umsetzungs- und Zuordnungsfestsetzung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen nach § 8a (1) BNatSchG i.V. mit § 1a (3) und § 135 a - c BauGB

Aufgestellt:

Schweich/Thalfang, 29.05.1996

geändert: 15.10.1996

geändert: 27.02.1997

geändert: 30.10.1997

geändert: 31.03.1998

geändert: 16.04.1998

1. Änderung: 27.05.1999

2. Änderung: 29.02.2000

3. Änderung: 29.03.2001

Planungsbüro Schuh

Schu + Partner GmbH

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeingültige Festsetzungen

- Die festgesetzten **privaten Grünflächen** dürfen zu den für die Ermittlung der Grund-/Geschoßfläche anrechenbaren Grundstücksflächen nicht hinzugezählt werden.
- Die Realisierung der zulässigen **Zahl von Vollgeschossen** bzw. der zulässigen **Baumassen** darf sich nur im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhen (Attika/Traufhöhen/Firsthöhen) bewegen.
- Eine weitere Überschreitung der **Grundflächenzahl** gemäß § 19 (4) BauNVO über das maximale Maß von 0,8 hinaus ist generell, soweit nicht durch besondere Festsetzung ausdrücklich zugelassen, nicht zulässig. In den **WA1 - 3**-Gebieten sowie im **MI1**-Gebiet gelten die eingeklammerten Werte in der Planzeichnung als festgesetztes Höchstmaß bei Überschreitungen durch Nebenanlagen in Abweichung (Unterschreitung) vom möglichen Höchstmaß nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO.
- Die Festsetzung der **20 kV**-Freileitungstrasse gilt nur für die Restnutzungszeit bis zum vollständigen Ausbau der Baugebiets-Infrastruktur; bei den zwischenzeitlichen Bauanträgen ist die Einhaltung des mindest-erforderlichen Schutzabstandes nach VDE-Richtlinien nachzuweisen.
- Das festgesetzte **Rückhalte- und Versickerungssystem** nach § 9 (1) 16 BauGB ist unbeschadet notwendiger Straßenunterquerungen, Grundstückszufahrten und -zugänge in jeweiligen Graben-/Muldenbreiten von mindestens 2,50 m mit einem Nutzungsrecht für das Abwasserwerk bzw. den Erschließungsträger belegt. Der Verlauf ist im Plan nicht lagefixiert, son-

dem jeweils zonal (z.B. linke, rechte Straßenseite) verbindlich (vgl. die entsprechenden landespflegerisch-wasserwirtschaftlichen Textfestsetzungen). Bei Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein qualifiziertes Oberflächenwasser-Konzept (inkl. zugehörigem Außenanlagen-Gestaltungskonzept) gemäß den landespflegerisch-wasserwirtschaftlichen Festsetzungen vorzulegen, zu prüfen und wie vor mit Nutzungsrechten zu belegen.

- Unter der Vorgabe der **Regenwasserversickerung** und **-bewirtschaftung** auf dem Baugrundstück ggf. entstehende Nutzungseinschränkungen der Kellerebene/Untergeschoßebene oder entsprechend höhere konstruktive Aufwendungen sind zu dulden.

In den **WA**-Gebieten sowie im **MI1**-Gebiet sind Unterkellerungen nur als Ausnahme und als wasserdichte Wanne zulässig.

- In Bereichen der im Plan markierten **Altlastenverdachtsflächen** ist der dort anfallende sowie sonstige verdächtige Merkmale aufweisende Baustellen-Bodenaushub zu analysieren. Je nach Untersuchungsergebnis sind geeignete Entsorgungsmaßnahmen und ggf. auch Baugrundverbesserungen durchzuführen. Baugrundverbesserungen können auch in sonstigen Bereichen des Plangebietes (Kiesgruben) notwendig sein.

1.1.2 Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/qm TAG/NACHT. Er darf im jeweiligen flächenbezogenen Kontingent nicht überschritten werden, d.h. GEe1 55/40 ; GEe2 57.5/42.5; GEe 3.1 / 3.2 / 4 60/45 dB(A)/qm TAG/NACHT. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten vorzulegen und die Einhaltung des zulässigen Schalleistungspegels nachzuweisen.

1.1.3 In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO erfolgen **spezifische** bzw. **einschränkende Festsetzungen**:

1.1.3.1 WA-Gebiete (WA1 - 3):

Die **allgemeinen Wohngebiete** dienen nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- a) **Wohngebäude,**
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden **Läden, Schank- und Speisewirtschaften** sowie die **nicht störenden Handwerksbetriebe**
- c) Anlagen für **kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche** und **sportliche Zwecke.**

In Verbindung mit § 1 (6) BauNVO sind die **Ausnahmen** nach § 4 (3) BauNVO **nicht zulässig**. Dies betrifft: 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe; 3. Anlagen für Verwaltungen; 4. Gartenbaubetriebe; 5. Tankstellen

1.1.3.2 MI-Gebiete (MI1 / MI2 / MIe):

Die **Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören.

MI1 - zulässig sind:

- a) **Wohngebäude** mit bis zu **2 WE** je Grundstück.
- b) **Geschäfts- und Bürogebäude**

- c) **Einzelhandelsverkauf** auf Verkaufsflächen von **Handwerksbetrieben** bis zu **30 %** der **Gesamtbetriebsfläche** für den Verkauf handwerklicher Waren unter **Ausschluß innenstadt-relevanter Angebote** und **großflächigen Einzelhandels**

- d) **Schank- und Speisewirtschaften** sowie Betriebe des **Beherbergungsgewerbes**

- e) **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**

Die übrigen nach § 6 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 3. (eigenständige) Einzelhandelsbetriebe; 4. sonstige Gewerbebetriebe; 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; 6. Gartenbaubetriebe; 7. Tankstellen; 8. Vergnügungsstätten

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind die **Ausnahmen** nach § 6 (3) BauNVO **nicht zulässig**. Dies betrifft: Vergnügungsstätten

MI2 - zulässig sind:

- a) **Wohngebäude** mit bis zu **2 WE** je Grundstück.

- b) **Geschäfts- und Bürogebäude**

- c) **Einzelhandelsverkauf** auf Verkaufsflächen von **Handwerksbetrieben** bis zu **30 %** der **Gesamtbetriebsfläche** für den Verkauf handwerklicher Waren unter **Ausschluß innenstadt-relevanter Angebote** und **großflächigen Einzelhandels**

- d) **Schank- und Speisewirtschaften** sowie Betriebe des **Beherbergungsgewerbes**
- e) **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**
- f) Anlagen für **Verwaltungen** sowie für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- g) **Gartenbaubetriebe**

Die übrigen nach § 6 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 3. (eigenständige) Einzelhandelsbetriebe; 4. sonstige Gewerbebetriebe; 5. Anlagen für sportliche Zwecke; 7. Tankstellen; 8. Vergnügungsstätten

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind die **Ausnahmen** nach § 6 (3) BauNVO **nicht zulässig**. Dies betrifft: Vergnügungsstätten

Mle - zulässig sind:

- a) **Wohngebäude** mit bis zu **2 WE** je Grundstück.
- b) **Geschäfts- und Bürogebäude**
- c) **nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe**
- d) Anlagen für **Verwaltungen** sowie für **kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**
- e) **Gartenbaubetriebe**

Die übrigen nach § 6 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 3. (eigenständige) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; 4. sonstige Gewerbebetriebe; 5. Anlagen für sportliche Zwecke; 7. Tankstellen; 8. Vergnügungsstätten

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind die **Ausnahmen** nach § 6 (3) BauNVO **nicht zulässig**. *Dies betrifft: Vergnügungsstätten*

1.1.3.3 GE-Gebiete (GEe1 - 4):

Die **Gewerbegebiete** dienen nach § 8 (1) BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- a) **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe**
- b) **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**
- c) **Einzelhandelsverkauf** auf Verkaufsflächen von **Gewerbe- und Handwerksbetrieben** bis zu **30 %** der **Gesamtbetriebsfläche** für den Verkauf gewerblicher und handwerklicher Waren unter **Ausschluß innenstadt-relevanter Angebote** und **großflächigen Einzelhandels**

Die übrigen nach § 8 (2) BauNVO generell zulässigen Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 3. Tankstellen; 4. Anlagen für sportliche Zwecke

In Verbindung mit § 1 (5) und (6) BauNVO sind als **Ausnahmen** nach § 8 (3) BauNVO **zulässig**:

- a) **Wohnungen** mit bis zu **2 WE** je Grundstück, nur im Zusammenhang mit einem Betrieb (etwa als Wohnung von Hausmeister, Inhaber, Altinhaber) und wenn im EG mindestens **75 %** der **Grundfläche nicht wohnlich** genutzt sind.

Die übrigen nach § 8 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen sind hier ausgeschlossen. Dies betrifft: 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; 3. Vergnügungsstätten

1.1.4 **Spezifische bzw. einschränkende Festsetzungen** für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO:

Garagen (Carports) nach § 12 BauNVO sowie **Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO werden vor der Flucht der straßenseitigen Baugrenze in allen **GE**-Gebieten sowie im **MI2**- und im **Mle**-Gebiet **nicht zugelassen**, dagegen in den **WA**-Gebieten sowie im **MI1**-Gebiet sind entsprechende Überschreitungen der Flucht der straßenseitigen Baugrenze **ausdrücklich zulässig**, unbeschadet der Bestimmungen der LBauO.

Garagen (Carports) und **Stellplätze** nach § 12 BauNVO sowie **Nebenanlagen** nach § 14 BauNVO werden in allen **GE**-, **MI**-, **WA**-Gebieten in festgesetzten Grünflächen nicht zugelassen.

1.1.5 **Baunutzungsmaße** (siehe Planzeichnung):

- Grundflächenzahl **GRZ** - Wert in () = zulässige Überschreitung als festgesetztes Höchstmaß in Abweichung nach § 19 (4) Satz 2 bei Nebenanlagen:
WA1: 0,35 (0,45); **WA2**: 0,4 (0,55); **WA3**: 0,45 (0,6).
MI1: 0,55 (0,6); **MI2, Mle**: 0,6; **GEe1 - 3.2**: 0,8; **GEe4**: 1,0;
- Geschoßflächenzahl **GFZ**:
MI2, Mle: 1,5; **GEe1 - 3.2**: 2,0; **GEe4**: 2,5.
- Anzahl der **Vollgeschosse**:
WA1 - 3: III; **MI1**: II-III; **MI2**: II / II-III; **Mle**: II-III; **GEe3.2**: III; **GEe1 - 3.1, GEe4**: II / II-III.
- Baumassenzahl **BMZ**:
GEe1 - 3.2: 7,5; **GEe4**: 9,0.

1.2 **Höhe/Höhenlage** der baulichen Anlagen

Die **Höhe/Höhenlage** der Gebäude wird durch Angabe der gemittelten First-/Traufhöhen (Attikahöhen), gemessen ab der **Geländebezugshöhe** bis zur Oberkante des Firstes / bis zum Schnittpunkt der Außenkanten von Außenwand und Dachfläche (Oberkante Attika), bestimmt.

Die **Geländebezugshöhe** ergibt sich generell jeweils aus der Höhe der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlage (Straßenniveau) in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Im **WA**-Gebiet ist eine max. Straßenplanungshöhe in NN verbindlich festgesetzt. Ansonsten sind im **GE-/MI**-Gebiet die Höhen der zur Bebauung terrassierten Flächen Bezugshöhen. Wenn diese nicht vorgegeben sind, erfolgt deren Ermittlung aus der vorhandenen Geländeoberkante.

Festsetzung von max. **Trauf- und Firsthöhen** (TH/FH) in Zuordnung zu max. Geschößzahlen:

- **WA1 - 3**: 8,2 TH / 9,0 FH
(**WA1** - Ausnahme: Überschreitung in jeweils + 0,30 möglich)
- **MI1 III**: 9,5 TH / 10,5 FH
- **MI2 II**: 7,0 TH / 11,5 FH
- **MI2 / Mle III**: 8,5 TH / 13,0 FH
- **GEE1 - 3.1, GEE4 II**: 7,0 TH / 11,5 FH
- **GEE1 - 3.1, GEE4 III**: 8,5 TH / 13,0 FH
- **GEE3.2 III**: 10 TH / 13 FH

Im **Gewerbegebiet** können die festgesetzten **Traufhöhen** durch anlagen- und produktionstechnisch bedingte Aufbauten in kleineren Teilabschnitten **überschritten** werden. Für Maschinenhäuser, Silos, Schornsteine, Antennenmasten und ähnliche Anlagen, die artgemäß eine nachgewiesene erforderliche Mindestfunktionshöhe brauchen, sind nach entsprechend umfassender Prüfung Überschreitungen möglich.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (88) LBauO**

(betrifft nur das südöstliche Plangebiet **WA1 - 3, MI1**)

2.1 **Sichtschutzmauern** (Mauern über 1,4 m Scheitelhöhe) sind als Einfriedungen nicht zulässig.

2.2 Als **Dächerformen** sind nur zulässig:

- Flachdächer und

- flach geneigte Dächer bzw. Satteldächer / Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15 - 24°.

Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise unzulässig, bei mehrgeschossiger Bauweise bis zu max. 2,4 m zulässig.

In begründeten Fällen sind auch steiler geneigte Dächer zulässig, jedoch nur mit einem Drempel bis zu max. 1,0 m.

2.3 Als **Dacheindeckung** sind nur nicht-blendende Materialien einschließlich Zinkblech zulässig. Eine Dachbegrünung wird empfohlen.

2.4 Die durch Planzeichnung festgesetzten **Trauf- und Firsthöhen** beziehen sich auf Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

Soweit Flachdächer ausgebildet werden, ist mit den Oberkanten das Höchstmaß zulässiger Firsthöhen um mindestens 2,0 m zu unterschreiten.

Ausnahmen: Für die Grundstücke mit ausgewiesener Einzelhausbebauung im Norden ist bei erschwerten Gründungsbedingungen ein Abweichen von den festgesetzten Obergrenzen für Oberkanten, Trauf- und Firsthöhen um bis zu + 30 cm zulässig. (Dies entspricht den Werten Flachdach-OK = 7,30 m, TH = 8,50 m, FH = 9,30 m.)

- 2.5 **Holzhäuser** als Holzblockhäuser oder Naturstammhäuser sind unzulässig.
- 2.6 **Reklame- und Werbeanlagen** sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA1 - 3** unzulässig.
- 2.7 **Reklame- und Werbeanlagen** sind im Mischgebiet **MI1** nur in unbeleuchteter (nicht selbstleuchtender) Ausführung an der Stätte der Leistung sowie bis zu einer Gesamtgröße von 1,5 qm zulässig.

3. **Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen nach § 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB**

3.1 Zur **Anpflanzung** der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur **einheimische, standortgerechte Laubbäume** zulässig.

3.2 Die **Begrünung** der **privaten Grundstücke** hat zu erfolgen mit mindestens:

1 Baum je angefangene **500 qm Grundstücksfläche** zzgl.

1 Baum je angefangene **200 qm Voll-/Teilversiegelung / Überbauung**

Pflanzenauswahl gemäß Liste A.

Auf Gewerbe- und Mischbauflächen darf der Anteil kleinkroniger Bäume (k) 10 %, auf Wohnbauflächen 50 % nicht übersteigen.

Auf privatem Grund bereits durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind anrechenbar.

3.3 Die **privaten Grünflächenanteile** der Baugrundstücke dienen generell der **Versickerung/Retention/Ableitung** unbelasteten Oberflächenwassers; sie sind entsprechend auszumulden. Die privaten Grünflächen sind vollflächig einzusäen oder mit einer standortgerechten Wildstaudenbepflanzung zu versehen. Gehölzpflanzungen sind nur zulässig gemäß Pflanzenlisten A und B. Auf Leitungstrassen mit festgesetztem Leitungsrecht dürfen, wenn überhaupt, dann nur geeignete, flachwurzelnde Gehölze gepflanzt werden. **Entlang der K 35** ist eine **Baumreihe** aus mindestens 24 Straßenbäumen gemäß Planzeichnung anzupflanzen.

Die Straßenbäume sind in einen mindestens 3 m breiten Pflanzstreifen zu integrieren, der zugleich der **Versickerung/Retention/Ableitung** unbelasteten Oberflächenwassers dient, soweit sie nicht im Bereich der markierten Altablagerungen liegen.

Im Bereich nachweislich notwendiger Einfahrtsbereiche ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens ohne Wegfall von Straßenbäumen zulässig. Für die Baumreihe ist eine Art/Sorte gemäß Liste C auszuwählen.

3.4 Die **Straßen zur inneren Erschließung** der Gewerbe- und Mischgebietsanteile sind mit

- mind. **16 Straßenbäumen** (Planstraße A)

- mind. **3 Straßenbäumen** (Planstraße B)

gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Für die nur beispielhaft als Hinweis eingetragenen Straßenbäume sind Standortverschiebungen bei Beibehaltung des Gestaltmotivs zulässig.

Für die Bäume gleicher Kennziffer ist eine Art/Sorte gemäß Liste C auszuwählen.

Die Straßen zur inneren Erschließung der Wohngebietsanteile sind mit mind. 2 Straßenbäumen gem. Planzeichnung zu bepflanzen.

3.5 Die **an die B 53** und deren **Zufahrtsschleife angrenzenden privaten Grünflächen** sind entlang der straßenzugewandten Grundstücksgrenze zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebietes mit einer **Bergahornreihe** zu bepflanzen.

Die Mindestanzahl beträgt 1 Baum je 20 lfd.m Grenzlänge. Rhythmische Gliederungen durch Verschiebung der Einzelbaumabstände unter Beibehaltung der Anzahl sind zulässig.

Die angepflanzten Bäume sind auf die baugrundstücksbezogene Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen anrechenbar.

3.6 **Pflanzenliste A: Bäume auf Baugrundstücken**

Acer campestre	Feldahorn (K)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Carpinus betulus	Hainbuche (K)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (K)
Sorbus intermedia	Oxelbeere (K)
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme

3.7 **Pflanzenliste B:** Gehölze für Retentionsflächen **R1 bis R4**

Bäume:

Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Wasserschneeball

3.8 **Pflanzenliste C:** Bäume für **befestigte Flächen/Straßenbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Alnus cordata	Italienische Erle

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurua	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche in Sorten
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche in Sorten
Sorbus intermedia	Oxelbeere
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten

- 3.9 Die **Mindestpflanzqualitäten** für **Straßenbäume** und Bäume auf **Baugrundstücken** sind Hochstämme oder Stammbüsche 3 x v., m. B., StU 16 - 18 cm; in den **WA**-Gebieten sowie im **MI1**-Gebiet genügen 2 x verpflanzte Hochstämme StU 10 - 12 cm, speziell bei Obst StU 6 - 8 cm.

Für das Verkehrsbegleitgrün ist je **Kennziffer** in der Planzeichnung nur **1 der vorgenannten Arten/Sorten** auszuwählen.

- 3.10 Eine Einfassung des Grundstücks mit **Hecken** in den **WA**-Gebieten sowie im **MI1**-Gebiet ist aus Gründen der Einheitlichkeit nur mit geschnittenen Hecken zulässig. Geeignete Gehölze hierfür sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

- 3.11 Der **Wurzelraumschutz** festgesetzter Bäume gegen Bodenverdichtungen durch Befahren ist auf einer Fläche von mindestens 15 qm (ggf. durch technische Maßnahmen wie Baumquartiere) wirkungsvoll zu gewährleisten.

Ebenso sind die Stämme von Bäumen im Bereich von Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten wirkungsvoll gegen **mechanische Beschädigungen** durch Verkehrseinwirkung zu schützen.

- 3.12 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft **R1, R2, R3** sind zur **Versickerung** (hier: R3 unter Vorbehalt hinsichtlich der Altlastensituation)/**Retention/Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers** auszumulden, mit Landschaftsrasen für Feuchtanlagen (z.B. RSM 7.3.1) anzusäen und ergänzend auf 30 % ihrer Fläche - bevorzugt an ihren Rändern - mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzenauswahl gemäß Liste B.
- 3.13 Über **RWE-Leitungstrassen** sowie Kanal-, Wasserleitungs- und sonstigen Leitungstrassen mit und ohne plan-festgesetztem Leitungsrecht ist eine **Schutzzone** von min. 1 m einzuhalten, die nicht oder nur mit geeignetem flachwurzelndem Gehölz oder mit geeigneten Schutzmaßnahmen versehen, überpflanzt werden darf.
- 3.14 In der Fläche von **R3** ist die Integration eines **brandschutztechnisch notwendigen Dauerstaus** bis zu einer Bruttofläche von 400 qm und 1 m Tiefe zulässig, soweit grundsätzliche ökologische Funktionen der übrigen Flächenanteile gewahrt bleiben.
- 3.15 Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft **R4/R4'** sind gem. wasserwirtschaftlichen Vorgaben als **Retentionsmulde** auszubilden und mit kräuterreichem Landschaftsrasen (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen. Der siedlungsseitige (westliche) Rand der Retentionsmulden ist mit mindestens 15 Gruppen aus je 3 - 4 **Laubbäumen** der Stieleichen-Ulmen-Aue zu bepflanzen. Zusätzlich ist zum Aufbau einer straßenunab-

hängigen innerörtlichen Wegeverbindung in die Fläche **R4** von Norden nach Süden ein **Fußweg** in wasserdurchlässiger Bauweise von max. 1,5 m Breite zu integrieren. Die Fläche **R4** dient der Retention von Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächenanteilen des Bereichs der 1. Änderung sowie von Oberflächenwasser aus den oberliegenden gewerblichen Nutzflächen (=Handwerkerhof), **R4'** dient der Restretention der im Plangebiet auf privaten Baugrundstücken des Bereichs der 1. Änderung nicht gesichert erfüllbaren Retentionsvolumina von 50 l/qm versiegelter Fläche. Der Flächenanteil von **R4'** beträgt mindestens 1000 qm.

3.16 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **E1** ist gemäß Planzeichnung mit **13 Pyramiden-eichen** zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist gem. wasserwirtschaftlichen Anforderungen mit einem **Leitungsrecht für Mulden** zu belegen und zur Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers entsprechend auszumulden, mit kräuterreichem Landschaftsrasen (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen und ergänzend auf 15 % der Fläche mit Strauchgruppen aus Arten der Stieleichen-Ulmen-Aue (Fraxino-Ulmetum) zu bepflanzen. Die Flächen sind max. 2 x im Jahr zu mähen, das **Mähgut** ist abzuräumen.

3.17 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **E2** ist gemäß Planzeichnung mit **12 Pyramiden-eichen** zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist gemäß wasserwirtschaftlichen Anforderungen mit einem **Leitungsrecht für Mulden** belegt und zur Ableitung unbelasteten Oberflächenwassers, entsprechend auszumulden, mit kräuterreichem Landschaftsrasen (z.B. RSM 7.1.2) einzusäen und ergänzend auf 30 % der Fläche mit **Strauchgruppen** aus Arten der Stieleichen-Ulmen-Aue (Fraxino-Ulmetum) zu bepflanzen. Die Flächen sind max. 2 x im Jahr zu mähen, das **Mähgut** ist abzuräumen.

Zum Aufbau einer straßenunabhängigen innerörtlichen Wegeverbindung ist in die Fläche ein **Rad-/Fußweg** von max. 1,5 m Breite in wasserdurchlässiger, witterungsbeständiger Bauweise zu integrieren.

- 3.18 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen und Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft **E3** ist gem. Planzeichnung zu strukturieren. Zur Anpflanzung der **Obstbäume** sind ausschließlich heimische Lokalsorten zulässig. Für die Anpflanzung der **Hecken** sind zulässig:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose

Beweidung ist nur als **Extensivbeweidung** zulässig; soweit damit keine hinreichende Sicherung der Offenlandflächen möglich ist, durch **Extensivmähd** (max. 2 x im Jahr) zu ergänzen.

Auf der festgesetzten **E3**-Fläche darf die zulässige **Mähd frühestens ab 15. Juni** erfolgen, ist das **Mähgut abzuräumen** und darf **kein Düngemittel- sowie Pestizideinsatz** erfolgen.

- 3.19 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, **Schutzfläche S1**, ist in Form des vorhandenen geschlossenen **Laubgehölzbestandes auf Dauer** zu erhalten. **Korridore für Leitungstrassen** sind unzulässig; eine **Muldenausbildung** zur offenen Führung von **Oberflächenwasser** entlang des Böschungskopfes ist gem. Planzeichnung zulässig.

- 3.20 Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, **Schutzfläche S2**, ist in Form des vorhandenen geschlossenen **Laubgehölzbestandes auf Dauer** zu erhalten. Zur Ableitung des Oberflächenwassers aus den nördlichen Bauflächen nach **R4/R4'** ist die **Rodung von Gehölzen** zur Anlegung einer **regenwasserführenden Mulde** nach wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie zum Aufbau einer straßenunabhängigen innerörtlichen **Fußwegeverbindung** in wasserdurchlässiger Bauweise in einem Korridor von max. 5,0 m Breite zulässig.
- 3.21 Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, **Schutzfläche S3**, ist im Sinne der dauerhaften Erhaltung des **bestehenden Biotopmosaiks** zu entwickeln. Vorhandene alte **Obstbäume** sind freizustellen und einem fachgerechten Pflegeschnitt zu unterziehen. Ergänzende **Obstbaumpflanzungen** sind einem Aufbauschnitt zu unterziehen und durch Pflegeschnitte auf Dauer in ihrem Wert zu erhalten. Die flächige Verbuschung mit Weißdorn ist durch regelmäßige **Teilentbuschungen** zur weitgehenden Wiederherstellung von Einzelsträuchern bzw. Strauchgruppen unter 50 qm Ausdehnung dauerhaft zu unterbinden.
- Beweidung ist nur als **Extensivbeweidung** zulässig, soweit damit keine hinreichende Sicherung der Offenlandflächen möglich ist, durch **Extensivmahd** (max. 2 x im Jahr) zu ergänzen.
- 3.22 Bei allen Festsetzungen zur Erhaltung / Anpflanzung von Bäumen ist für **abgängige** oder **beschädigte** Exemplare eine **Ersatzpflanzung** vorzusehen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

- 3.23 Die an **E1** westlich angrenzende **öffentliche Grünfläche** ist mit **8 Pyramideneichen** zu bepflanzen.
- 3.24 Durch die nördlich an **S1** angrenzende **öffentliche Grünfläche** ist die Führung eines **Rad-/Fußweges** von max. 1,5 m Breite und in wasserdurchlässiger, witterungsbeständiger Bauweise zulässig.
- 3.25 In **Nebenanlagen** gilt für die Zulässigkeit von **Flächenbefestigungen**, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, § 10 (3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.
- 3.26 **Unbelastetes Niederschlagswasser** soll gesammelt und einer Nachnutzung zugeführt werden. Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist bis zu einer max. Wassertiefe von 25 cm und mit einem Mindestvolumen von 50 l/qm versiegelter Fläche - schadlos für die Unterliegergrundstücke - auf den Einzelgrundstücken zurückzuhalten und zur **Versickerung** zu bringen bzw. einer **Nachnutzung** zuzuführen.
- Der Einbau von Zisternen ist zulässig und empfehlenswert. Ist dies nicht möglich, so kann überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser in den **WA**-Gebieten sowie im **MI1**-Gebiet in die geplanten Regenwassermulden mit Verbindung zur semi-zentralen Retention **R4'** übergeben werden.

Die notwendigen **Speicher- und Versickerungsmulden** im gesamten Plangebiet können analog einen **Notüberlauf** in die öffentlich gesicherten Ablaufmulden und die Straßenentwässerung als Notsystem erhalten.

Im Bereich der **markierten Altablagerungen** und in einem bergseitigen Abstandsstreifen von 10 m darf **keine gezielte Versickerung** erfolgen.

Das Oberflächenwasser ist zum Gewässer bzw. zum vorh. Regenwasserkanal hin abzuleiten. Die Ableitung kann oberirdisch in entsprechend geeigneten Mulden erfolgen.

Die Straßenentwässerung bzw. die **öffentlichen Ablaufmulden** (Notsystem) sind gemäß Planfestsetzung in bewachsenen Mulden zu führen.

- 3.27 **Fensterlose Fassadenanteile** über 50 qm Ansichtsfläche sind flächig zu beranken. Die Physiognomie der **Kletterpflanzen** ist zu beachten.

4. **Umsetzungs- und Zuordnungsfestsetzung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen nach § 8a (1) BNatSchG i.V. mit § 1a (3) und § 135 a - c BauGB**
- 4.1 Die festgesetzten **Pflanzpflichten** sind spätestens zu Beginn der ersten Vegetationsperiode zu erfüllen:
 - bei Anliegergrundstücken nach **Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage**
 - bei Erschließungsanlagen, öffentlichen Grünflächen und Landespflegeflächen nach **Fertigstellung der Erschließungsanlagen**
- 4.2 Die **Anlagen** für die **Versickerung von Niederschlagswasser** auf öffentlichen wie zur Durchleitung vorgesehenen privaten Flächen sind mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems ggf. zu gegebener Zeit auf andere Weise sicherzustellen.
- 4.3 Die Flächen **E1, E2, E3, R1, R2, R3, R4** sowie **S1, S2, S3** sind im Verhältnis 81 : 19 den **Bauflächen** bzw. den **Verkehrsflächen zugeordnet**.
- 4.4 Die **Maßnahmen** auf **öffentlichen Flächen** sowie gem. **R4** sind **allen Bauflächen** sowie den **neuen Verkehrsflächen zugeordnet**. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter/versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Maßnahmen im Zuge von **R4'** sind nur den Bauflächen des Bereichs der **1. Änderung zugeordnet**.

Hinweise / Empfehlungen zur verbindlichen Rechtsplanfassung

1. **Mutterboden**, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu **erhalten** und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Die vorgesehene Nutzung der **Freiflächen** und deren **Bepflanzung** (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines **Gestaltungsplans** dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen **Bodenverhältnissen** zu rechnen. Der Umfang notwendiger Gründungsarbeiten ist durch **Bodengutachten** bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.