

Textliche Festsetzungen zum qualifizierten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet 1b

Überbaubare Grundstücksflächen

"Die Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in ganzer Tiefe überbaubar, bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Abstandsflächen sowie Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes bleiben unberührt."

Bindungen für Bepflanzungen

"Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für die notwendigen Wege und Zufahrten. Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie andere als pflanzliche Einfriedungen unzulässig. Pflanzliche Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten."

Dächer

"In den Gewerbegebieten zählen ausbaufähige Dachgeschosse als Vollgeschosse. Dächer mit einer Grundfläche von mehr als 300 Quadratmetern dürfen eine Dachneigung von 15 Grad nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Sheddächer."

Traufhöhe

"Die festgesetzte Traufhöhe über Gehweg gilt nicht für Fernmeldeeinrichtungen der Deutschen Bundespost Telekom."

Brennstoffe

"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffes geringer oder höchstens gleichwertig zu dem oben genannten Brennstoff sind."

Zulässigkeit von Vorhaben

"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind in den Gewerbegebieten mit Ausnahme von Nebenanlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke, Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren, Deponien für Haus- und Sondermüll, Autokinos und Vergnügungstätten nicht zulässig. Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt."

"Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig."

"Abwasserbehandlungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton, und Lehm, Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten, Erdaushub- oder Bauschuttdeponien, Steinsägereien, -schleifereien, oder -polierereien, Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren, Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen, Preßwerke, Stab- oder Drahtziehereien, Schwermaschinenbau, Emallieranlagen, Schrottplätze, Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste und Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen sind in den Gewerbegebieten A, B, C und D nicht und in den Gewerbegebieten E und F nur ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden, oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird."

"In den Gewerbegebieten A, B, C und D sind nur solche Vorhaben zulässig, von denen keine erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigung, z.B. Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe, Lärm oder Erschütterungen verursacht werden."

Straßenverkehrsfläche

"Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen."

Außerkräfttreten bisheriger Regelungen

"Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der im § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 bezeichneten Art enthalten, außer Kraft. In diesen Bebauungsplan ist der Grünordnungsplan eingearbeitet, zu beiden gehört eine Begründung."

9. Regenwasserversickerung

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort vorzusehen. Dazu ist ein detailliertes Konzept zu erarbeiten, dessen Ergebnisse Bestandteil des Bauantrages sind. Die Versickerung erfolgt in Mulden-Rigolen-Systemen, bestehend aus Mulden und darunterliegenden Drän- bzw. Speicherrigolen auf einer Fläche von mindestens 10% der abflußreduzierten Fläche.

Die für die Versickerung von Regenwasser bestimmten Flächen sind mit Landschaftsrasen gemäß Liste 3 der Anlage 3 * zu bepflanzen. Die Pflege ist auf 1 bis 2 Schnitte im Jahr zu beschränken. Die Versickerungsflächen sind randlich mit Gehölzen einzufassen. Als Schutz vor Durchwurzelung sind folgende Mindestabstände von etwaigen unterirdischen Rigolen einzuhalten:

Bäume: 3 m
Sträucher 1,5 bis 2 m (je nach Wuchshöhe)

Die Versickerungsflächen sind mit anderen Grünflächen zu verbinden. Vorrang hat die Funktionfähigkeit des Versickerungssystems.

Ausnahmen von der Eingrünung und der Vernetzung mit anderen Grünflächen sind nur dann zulässig, wenn aus der Umsetzung dieser Forderungen eine geringere Nutzbarkeit des Grundstückes folgt als durch die geltende GRZ festgelegt ist.

10. Öffentlicher Park im Westen

§ 9 Abs.1 Nr.15 in Verb. mit Nr. 25 BauGB

Am Westrand des Gebietes ist eine öffentliche Parkanlage von mindestens 50 m Breite zu schaffen und zu erhalten. Sie soll einen mindestens 15m breiten Streifen hochwüchsiger Bäume als geschlossenes Gehölz mit einem randlich vorgelagerten Gebüschsaum enthalten. Dabei ist ein Sicherheitsabstand zu den bestehenden Trinkwasserleitungen von beidseitig 5 m ab Rohrachse einzuhalten. Innerhalb dieses Streifens dürfen nur kleinere Sträucher angepflanzt werden. Bei den Pflanzarbeiten ist auf die Tiefe der Rohrleitung unter der Geländeoberfläche zu achten.

Die nicht dicht mit gehölzten bepflanzten Flächen sind als Langgraswiese mit einzelnen Gehölzen und einem durchgängigen Rad- und Fußweg zu gestalten. Die Artenauswahl hat zu mindestens 70 % aus der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßgabe der Liste 1 der Anlage 3 * zu erfolgen, der andere Teil aus Liste 2 der Anlage 3 * (einheimische Gehölze im weiteren Sinne).

11. Grünzug im Norden

§ 9 Abs.1 Nr.20 in Verb. mit Nr. 25 Abs. 2 BauGB

Im Norden entlang der Bahnlinie ist in 4 bis 15 m Breite die bestehende Vegetation zu erhalten. Bei der Anlage von Wegen am Südrand dieses Streifens sind die bestehenden Gehölze zu schützen. Die topographische Höhenlage an den Baumstandorten ist daher zu erhalten; Ausnahmen sind nur in Verbindung mit fachgerechten Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen zulässig.

Im westlichen Teil dieses Streifens sind einige lockere Gehölzgruppen so zu pflanzen, daß einerseits die Sonnenexposition der Wiesenflur erhalten bleibt und andererseits eine abschirmende Wirkung nach Süden eintritt. Die Artenauswahl hat aus der potentiellen natürlichen Vegetation nach Maßgabe der Liste 1 der Anlage 3 * zu erfolgen.

12. Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Entlang der Erschließungsstraßen ist auf privatem Land ein durchgehender Streifen von 3 bis 5m Breite gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Sofern diese Flächen nicht durch die Grundstücksgröße mit Mulden-Rigolen-Systemen belegt werden müssen, sind sie mit einheimischen Gehölzen nach Liste 1, Anlage 3 * zu bepflanzen. Diese Grünflächen sind mit anderen Grünflächen zu verbinden.

Entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden östlichen Erschließungsstraße ist auf der Ostseite auf mindestens 3m Breite eine alleearartige Pflanzung von Bäumen mit 14 m Abstand untereinander und begleitenden Sträuchern vorzunehmen und zu erhalten.

13. Pflanzgebote innerhalb der Baugrundstücke

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen nach §14 BauNVO oder Stellplätze und Garagen genutzt werden, sind durch einheimische Gehölze (Liste 2, Anlage 3 *) oder durch einheimische Gräser und Kräuter als Langgraswiese intensiv zu begrünen und zu erhalten. Sofern sie nicht anderen Pflanzgeboten unterliegen bzw. für Zwecke der Regenwasserversickerung oder aufgrund anderer Bestimmungen ohne Baumbestand bleiben müssen, sind auf ihnen Bäume in folgender Gesamtzahl zu pflanzen und zu erhalten:

In Gebieten mit einer GRZ von 0,8: 3 Bäume I.Ordnung / 100 m² Pflanzfläche
In Gebieten mit einer GRZ von 0,6: 2 Bäume I.Ordnung / 100 m² Pflanzfläche

Dieses Pflanzgebot kann auch durch das Setzen der doppelten Anzahl von Bäumen II.Ordnung erfüllt werden. Dieses Pflanzgebot ist vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen zu erfüllen, sofern nicht Maßnahmen der Regenwasserversickerung auf diesem Streifen notwendig sind.

14. Fassaden- und Dachbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die Fassaden der gewerblichen Gebäude sind, sofern keine andersweitigen Bestimmungen dem entgegenstehen, mit Kletter und Schlingpflanzen bis zu einem Anteil von mindestens 30% der Fassadenlänge zu begrünen.

Bei in geschlossener Bauweise (§22 BauNV) errichteten Gebäude sind alle undurchsichtigen und nicht zur Belüftung darunterliegender Räume dienenden Flachdächer und Dächer bis 15° Neigung sind zu mindestens 80% mit einer mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv mit Pflanzen zu begrünen, sofern keine andersweitigen Bestimmungen dem entgegenstehen.

15. Stellplatzbegrünung

§ 9 Abs.1 Nr.20 in Verb. mit Nr. 25 BauGB

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum im Stellplatzbereich zu pflanzen und zu erhalten. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Überschüssiges ablaufendes Regenwasser ist den Mulden-Rigolen-Systemen oberflächlich zuzuleiten.

16. Pflanzplan und Zeitplan

Die Festsetzungen nach Ziffer 10-16 gelten als Pflanzgebot nach § 178 BauGB.

Für sämtliche Pflanzungen ist ein Pflanzplan zu erstellen. Er wird Bestandteil des Bauantrages. Die Bauabnahme schließt auch die Pflanzungen ein. Die Pflanzungen sind spätestens in der auf den Bauabschluß folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Pflanzarbeiten auf öffentlichem Land sind bis Sommer 1995 abzuschließen.

17. Pflanzenverwendung

Es sind Gehölzarten bzw. Kräuter der einheimischen Vegetation gemäß Anlage 3 * zu verwenden. Zur Fassadenbegrünung können nicht-heimische Arten herangezogen werden. Auf Pflanzflächen mit vorwiegend Ziercharakter können bis zu einem Anteil von 20% der Fläche auch nicht-heimische Arten verwendet werden. Festsetzung 12 bleibt davon unberührt.

18. Erhaltungsgebot und Pflegegrundsätze

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Bei Pflegemaßnahmen ist auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Mineraldünger sollten nur in Ausnahmen verwendet werden. Es sind allgemein die Grundsätze des Natur- und Artenschutzes zu berücksichtigen, wie sie in Kapitel 5.1 der Begründung des Grünordnungsplanes dargelegt sind.

19. Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme nach § 14 BbgNatSchG ist der Wernergraben von der Gemeindegrenze im Westen bis zu seiner Einmündung in das Neuenhagener Mühlenfließ im Osten zu renaturieren. Diese Maßnahme beinhaltet:

- die Entfernung der Betonhalbschalen
- den Einbau von Strömungshemmnissen (Störsteine, Grundswellen u.Ä.) an geeigneter Stelle
- die Ausgestaltung der Einmündung in das Mühlenfließ und aller anderen etwaigen im Zuge des Umbaus angelegten Stufen als Sohlgleiten mit rauher Oberfläche und mit einem Gefälle von max. 1 : 20 und einer max. Höhendifferenz von einem Meter
- den Wiederanschluß alter Grabenschleifen im Bereich östlich der Friedrichshagener Straße an den Wernergraben
- die Rückverlegung des Grabens an der alten Schafwäsche östlich der Friedrichshagener Straße in sein altes Bett und Schließung des die Schafwäsche abriegelnden Damms zur Wiederherstellung dieses Stillgewässers.

Es ist dabei nach den Grundsätzen der naturnahen Gestaltung von Fließgewässern zu verfahren. Die Maßnahme betrifft die Flurstücke 351 (Flur 6), 310, 323, 164/1 und 169 (Flur 4). Sie ist bis zum Ende des Jahres 1995 abzuschließen.

* Anlage 3 der textlichen Begründung des Grünordnungsplanes