

STADT WIEHL, BEBAUUNGSPLAN NR. 88 BOMIG SÜD

STAND: 11.10.2016

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen und insgesamt nicht größer sind als 250 m².
 - Betriebsarten der Abstandsklassen I-V (Ifd. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Anlagearten der Abstandsklasse V, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. "Sternchenbetriebe"), der Abstandsliste zum Runderlass (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007. Diese sind hier allgemein zulässig.

1.2 Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 9 Abs. 3 BauNVO:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Tankstellen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Ifd. Nr. 1 – 80) der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten. Dies gilt nicht für Anlagearten der Abstandsklasse IV, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. "Sternchenbetriebe"), der Abstandsliste zum Runderlass (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007. Diese sind hier allgemein zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan mit GH angegebenen Maße mit Ausnahme von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsanlagen u.ä. nicht überschreiten.
- 2.1.2 Die Bezugshöhe für 2.1.1 ist Normalhöhennull (NHN).

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

4. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB

4.1.1 Schutz angrenzender Wälder

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Waldbestände sind diese während der Bauzeit deutlich sichtbar durch einen mobilen Bauzaun zu schützen (siehe Planeintrag M 1). Vor Beginn der Baumaßnahme sind Äste und Zweige, die sich möglicherweise im Arbeits-/Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, fachgerecht zurück zu schneiden. Des Weiteren ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

4.1.2 Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

- 4.1.3 Um vorsorglich etwaige Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen in potenziellen Sommer- oder Zwischenquartieren zu vermeiden, ist die Rodung der Waldflächen in der Zeit vom 15. November bis zum 28. (29.) Februar durchzuführen. Alternativ hierzu können die Fällarbeiten bereits am 15. Oktober beginnen, wenn die Bäume mit Spechthöhlen vorab deutlich gekennzeichnet werden und diese Bäume erst nach Abschluss der übrigen Fällarbeiten entnommen werden.

Des Weiteren sind bei der Rodung der Waldflächen die Spechthöhlen aus den Bäumen herauszusägen und an anderer Stelle im Funktionsraum aufzuhängen. Zusätzlich sind zehn künstliche Nisthöhlen als Ausweichquartiere im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes anzubringen. Diese Maßnahmen sind durch eine ökologische Fachkraft umzusetzen bzw. zu begleiten.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

5.1 Pflanzung von großkronigen Laubbäumen mit Unterpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (Maßnahme G1)

Innerhalb der Fläche G1 ist je angefangene 20 m ein großkroniger Laubbaum gemäß der Pflanzenauswahlliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Qualität ist zu wählen: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m über Grund. Des Weiteren sind hier lebensraumtypische Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 flächendeckend anzupflanzen. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten.

Pflanzenauswahlliste 1: Großkronige Laubbäume

<i>Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, mit Ballen.</i>	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Sträucher

<i>Verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60-100 cm, ohne Ballen</i>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

5.2 Maßnahme G2: Flächendeckende Bepflanzung mit lebensraumtypischen Gehölzen

Zur landschaftlichen Einbindung werden die neu entstehenden Böschungen gemäß Planeintrag flächendeckend laubwaldartig mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 3 bepflanzt. Der Pflanzabstand darf 1,50 m x 1,50 m nicht überschreiten. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20% festgesetzt.

Pflanzenauswahlliste 3: Lebensraumtypische Gehölze

Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 – 100 cm hoch, ohne Ballen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

5.3 Maßnahme G3: Pflanzung von lebensraumtypischen Gehölzen innerhalb der Gewerbe-/Industrieflächen

Entlang aneinander grenzender Betriebsgrundstücke sind auf jeder Seite mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen anzulegen und flächendeckend mit Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 2 zu bepflanzen.

5.4 Pflegemaßnahmen für die Gehölzpflanzungen

Für die Gehölze sind für mindestens 3 Jahre Anwuchs- und Bestandspflegemaßnahmen gem. DIN 18919 nach erfolgter Fertigstellungspflege durchzuführen. Dazu gehören insbesondere der Ersatz abgestorbener Pflanzen, das Kleinhalten von Wildkrautbewuchs (Verbot chemischer Mittel), ein differenzierter Pflegeschnitt (nicht im Sinne eines radikalen Rückschnittes) und Überprüfung der Verankerung. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Es ist ein Schutz vor Wildverbiß sicherzustellen.

Die Bäume entlang der Erschließungsstraßen sind durch einen Erziehungsschnitt (Kronenbildung, Aufastung zur Erhaltung des Straßenraumprofils) als straßengeeignete Bäume zu entwickeln.

Sämtliche Anpflanzungen sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Gegebenenfalls sind Nachbesserungen durchzuführen, um Pflanzenausfälle art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Erst die Dauerhaftigkeit der Anpflanzungen sichert die ökologische und landschaftsgestalterische Wirksamkeit.

Die Gehölzpflanzungen sollten nach Abschluss der Fertigstellungspflege im zeitlichen Abstand von 15 Jahren abschnittsweise ausgelichtet und "Auf-den-Stock-gesetzt" werden, damit sich Gehölzabschnitte unterschiedlicher Höhen- und Altersstruktur entwickeln können (Erhöhung der Strukturvielfalt). Das bei der Pflege anfallende Schnittgut und Totholz wird innerhalb der Anpflanzung abgelagert. In jedem Falle sollen morsches Totholz und Baumhöhlen mit zunehmendem Alter der Laubbäume als Lebensraum für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie für Insektenarten unbedingt erhalten werden.