

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Se 10

Textfestsetzungen:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke von der Zulässigkeit nach § 8 (2) BauNVO ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO, nämlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Firsthöhe wird vom Erdgeschossfußboden (Rohbau) gemessen, der höchstens 0,5 m über der Krone der angrenzenden Erschließung liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

3. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Kompensationsfläche)

Innerhalb der Kompensationsfläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung einer 12-reihigen ca. 15 m breiten freiwachsenden Feldgehölzhecke in stufigem, zur Mitte ansteigenden Aufbau.
- Pflanzung und Erhalt groß- und kleinkroniger Laubbaum - Hochstämme in einzeln- bzw. gruppenweiser Anordnung im Bereich der Feldhecke.
- Aussaat der Wildkrautsäume mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) mit Kräutern.

Für die Pflanzenauswahl sind die Gehölzangaben der Pflanzenliste bindend.

4.2 Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Für die Gewerbefläche (GE) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer einreihigen ca. 3 m breiten freiwachsenden Hecke und Erhalt dieser Strukturen.
- Für jede angefangenen 5 Stellplätze ist ein kleinkroniger Baum 2. Ordnung (siehe Pflanzenliste) anzupflanzen.
- Insgesamt müssen 10 vom Hundert der Gesamtgrundstücksflächen durch freiwachsende Hecken und kleinkronige Bäume 2. Ordnung nach Pflanzenliste bepflanzt werden.
- Sämtliche befestigte Flächen, auf denen nur schwach belastetes Niederschlagswasser (siehe Punkt 6) anfällt, sind in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen.

Für die Pflanzenauswahl sind die Gehölzangaben der Pflanzenliste bindend.

4.3 Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken ist die Mindestgröße bei Sträuchern 2 mal verpflanzt ohne Ballen 60 - 100 cm.

Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,5 m. Bei einreihigen freiwachsenden Hecken ist je 1,5 m ein Strauch zu pflanzen. Bei der Verwendung von Laubbäumen innerhalb dieser Flächen sind Heister zu verwenden. Die Pflanzgröße beträgt 2 mal verpflanzt ohne Ballen 125/150 cm. Je vollendete 80 m² freiwachsende Hecke ist ein Baum zu pflanzen (in Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

4.4 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen.
- Strauchgruppen sind abschnittsweise alle 10 Jahre auf den Stock zu setzen.
- Wildkrautflächen sind zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Mähzeitpunkt ist für den 1. Schnitt Mitte bis Ende Juli und für den 2. Schnitt Mitte bis Ende September.

4.5 Zeitlicher Rahmen

Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

5. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entlang der Parzellengrenze zur Parzelle 74 wird ein 3,50 m breiter Streifen festgesetzt als Fläche, die mit Geh- und Fahrrecht zu belasten ist. Der Streifen ist von dem Eigentümer in der Art eines Wirtschaftsweges mit wassergebundener Deckschicht anzulegen.

6. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Schwach belastetes Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, muss auch dort versickert werden.

Als schwach belastet gilt Niederschlagswasser insbesondere von:

- befestigten Flächen mit schwachem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend),
- Dachflächen in Gewerbegebieten,
- Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten mit geringem Kfz-Verkehr, ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ohne sonstige Beeinträchtigungen der Niederschlagswasserqualität.

Das auf den öffentlichen Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser und stark verschmutztes Niederschlagswasser von privaten Grundstücken muss in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die Beurteilung der Belastung des Niederschlagswassers richtet sich nach den Bestimmungen des RdErl. des Ministeriums vom 18.05.1998, Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landesumweltgesetzes.

Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen ist zulässig.

B) Hinweis

Für die Beseitigung von schwach belastetem Niederschlagswasser durch Versickern kommen die nachfolgend aufgeführten Verfahren in Betracht:

- großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone,
- Flächenversickerung bei Straßen, Wegen und Plätzen,

- Versickern in einer großflächigen, oberirdischen Versickerungsanlage (Versickerungsbecken) mit mindestens 20 cm starker belebter Bodenzone,
- Mulden-Rigolen-Versickerung mit jeweils mindestens 20 cm, starker belebter Bodenzone (ohne Schächte, Überläufe o.ä.).

Als stark verschmutzt gilt Niederschlagswasser insbesondere von:

- Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen i.S. des § 19 g Abs. 5 WHG sowie mit Jauche und Gülle, Stallung oder Silage umgegangen wird, z.B. Lager-, Abfüll- und Umschlagplätze für diese Stoffe,
- Flächen mit starkem Kfz-Verkehr (fließend und ruhend), z.B. Hauptverkehrsstraßen, Fernstraßen sowie Großparkplätze als Dauerparkplätze mit häufiger Frequentierung,
- Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten, soweit sie nicht als schwach belastet gelten,
- Flächen mit großen Tieransammlungen, z.B. Viehhaltungsbetriebe, Reiterhöfe, Schlachthöfe, Pelztierfarmen,
- befestigten Gleisanlagen,
- Verkehrsflächen von Abwasserbehandlungs- und Abfallentsorgungsanlagen (z.B. Deponiegelände, Umschlaganlagen, Kompostierungsanlagen, Zwischenlager),
- Flächen zur Lagerung und Zwischenlagerung industrieller Reststoffe und Nebenprodukte, von Recyclingmaterial, Asche.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung, die mit einer Niederschlagswasserspeicherung verbunden sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Dies trifft für alle oben genannten Verfahren mit Ausnahme der Flächenversickerung zu.

C) Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung/großkronig

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung/kleinkronig

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus Monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide