

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Kirchberg Nr. 10 „Kastanienbusch“
(Rechtskraft 16.03.2002)

1 Planrechtliche Festsetzungen

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

Es handelt sich um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr.2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die mit der Abstandsklasse I-IV (Nr. 1-82) der Abstandsliste zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vergleichbar sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können auch Betriebsarten anderer Abstandsklassen des o. a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. bei Lärmemissionen geschlossene oder schalldämpfende Bauweise) und / oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten, schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Baumassenzahl bestimmt (§ 16 BauNVO). Die zulässige Grundfläche und die zulässige Baumasse ergeben sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Nutzungswerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind jeweils Höchstwerte.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise festgesetzte Maximallänge von 50 m für Gebäude kann jedoch bei der abweichenden Bauweise überschritten werden.

1.4 Höhe der baulichen Anlage

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12 Metern über Erdgeschossfußboden (EFH = 86,00 ü.N.N.) festgesetzt.

2 Grünplanerische Festsetzungen

2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die umgrenzte Fläche [A] zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen dient auch der Anlage von naturnah gestalteten Retentionsräumen bzw. Versickerungsflächen. Entlang des Wirtschaftsweges ist eine durchgehende, freiwachsende Hecke in einer Mindestbreite von 10,00 m zu pflanzen. Innerhalb dieser Hecke sind Bäume 1. Ordnung in einem Abstand von mind. 10,00 m. zu pflanzen.

Die innerhalb der mit [B] gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und artgerecht zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Pflanzen der pot. nat. Vegetation zu ersetzen, offene Flächen sind mit Gehölzen der pot. nat. Vegetation zu bepflanzen.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen sind struktur- und artenreiche Neupflanzungen durchzuführen. Auf je 100 m² sind 2 Hochstämme (U= 12-14 cm, 2x verpflanzt) und 80 Sträucher (h= 80-125 cm, 2x verpflanzt) zu pflanzen.

In der umgrenzten Fläche mit Pflanzbindung bzw. Erhaltung von Bäumen etc. ist die bachbegleitende Vegetation (Lohner Fließ und A-K Mühlenteich) grundsätzlich zu erhalten. Dies gilt auch für die Fläche des Entwässerungsgrabens zwischen Anschlussgleis und Wirtschaftsweg.

Hinweise

Denkmalpflege

Außerhalb des östlichen Plangebietsrandes verläuft der Altdorf-Kirchberger-Mühlenteich. Durch die Neubebauung des Gebietes darf weder der Verlauf des Mühlenteichs noch die derzeitige Gestalt verändert werden.

Gemäß der §§ 15 und 16 DSchG ist sicherzustellen, dass bei Auftreten archäologischer Bodenfunde das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Tel: 02425/7684 unverzüglich zu informieren ist.

Altlasten und Bodenschutz

Vor einer Neunutzung der Fläche ist der Boden nach der BBodSchV, bezogen auf die geplante Neunutzung, zu untersuchen und zu bewerten.

Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Nahbereich einer geologischen Verwerfungszone (Vorstaffel des Rurand-Sprunges). Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaues sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.

Im gesamten Plangebiet sind humose Böden mit geringer Tragfähigkeit vorhanden, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Der Grundwasserstand im o. g. Planbereich kann bis < 5 m unter Geländeoberkante ansteigen. Dieser Hinweis erfolgt, so dass bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen und es dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Zur Einbindung der Sportanlagen in die umgebenden geschützten Landschaftsteile sowie als Ersatz für die der Tennisanlage zum Opfer fallenden Gehölzbestände ist eine massive Umgrünung mit standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen.