

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Koslar Nr. 8 „Steffensrott II“, Teilabschnitt II, südlicher Teilbereich

(Rechtskraft 25.08.2006)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet - (GE)

In den mit GE gekennzeichneten Bereichen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI einschließlich (gem. Abstandsliste) nicht zulässig.

Aus der Abstandsklasse VI sind Anlagen und Betriebe zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen einer Anlage soweit begrenzt oder die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen und erhebliche Belästigungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der einzelnen Gewerbebetriebe ist mittels Mulden auf den privaten Grundstücken zu versickern. Dabei ist zu beachten, dass die Mulden über Sickerschlitze an die durchlässigen Sande und Kiese der Rurscholle angeschlossen werden, die Dimensionierung für ein 50jähriges Niederschlagswasserereignis zu berechnen ist und die Muldenoberkante mindestens 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze betragen muss.

Der Nachweis der jeweils privaten Versickerungen mittels Mulde ist von einem Fachbüro zu führen. Die Sohlen der Versickerungsmulden dürfen 76,80 mNN nicht unterschreiten.

1.3 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für das Plangebiet gewählten Strauch- und Baumarten haben sich in gewerblich genutzten Gebieten bewährt und sind auch für den Landschaftsraum typisch. Zu verwenden sind folgende Sträucher und Bäume in folgenden Qualitäten:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Acer campestre	Feldahorn	Hochst., 3 x verpfl., St.D.14-16
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Fraxinus excelsior	Esche	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Pyrus communis	Holzbirne	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Prunus avium	Vogelkirsche	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Prunus padus	Traubenkirsche	Hochst., 3 x verpfl., St.D.14-16
Quercus petraea	Traubeneiche	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Quercus robur	Stieleiche	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16
Tilia cordata	Winterlinde	Hochst., 3 x verpfl., St.U.14-16

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	4 Tr 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	4 Tr 60-100
Crataegus monogyna	Weißdorn	4 Tr 60-100
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffliger Weißdorn	4 Tr 60-100
Ligustrum vulgare	Rainweide	4 Tr 60-100
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	4 Tr 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	3 Tr 60-100
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	4 Tr 60-100
Rosa canina	Hundsrose	3 Tr 60-100
Salix aurita	Öhrchenweide	4 Tr 60-100
Salix caprea	Salweide	3 Tr 60-100
Salix cinerea	Aschweide	4 Tr 60-100
Salix viminalis	Hanfweide	4 Tr 100-150
Sambucus nigra	Holunder	3 Tr 100-150
Viburnum lantana	Schneeball	4 Tr 60-100
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	4 Tr 60-100

Die zur Anpflanzung vorgesehenen Flächen sind bis zu 70 % mit Gehölzen zu bepflanzen, die Restfläche ist als Wiese anzulegen. Pro 60 m² der festgesetzten Grünflächen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzungen erfolgen als Reihenpflanzungen, wobei die Reihen versetzt zueinander gepflanzt werden. Die einzelnen Arten werden in Gruppen von jeweils 5 Stück angeordnet. Auf eine gleichmäßige Verteilung der Artengruppen ist zu achten. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 2 m, der Reihenabstand 1 m.

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

Parkplätze, Wege, Plätze und dergleichen sind in Pflaster, Rasenpflaster bzw. wassergebundenen Decken auszuführen.

1.5 Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Bau NVO)

Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zuzuordnen sind, dürfen nicht in separat stehenden Gebäuden errichtet werden, sondern müssen in den Betriebsgebäuden integriert werden.

1.6 Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen sowie an Werbeanlagen

Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen durch ihre Auswirkungen (Licht) oder mobile Anlageteile (z. B. Ballons), die im Plan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen auch nicht ausnahmsweise überschreiten.

Hinweise

Der Grundwasserstand im o. g. Planbereich liegt bei ca. < 2 m unter Flur. Dieser Hinweis erfolgt, damit bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen, etc.) bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen Berücksichtigung finden bzw. beachtet wird, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Das gesamte Plangebiet ist Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (insbesondere im Gründungsbereich) erforderlich sind.

Bestehende Versorgungseinrichtungen sind zu sichern, die Mindestabstände einzuhalten und frei von Bebauung zu halten.