TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Städtebauliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen – unzulässig.
- In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind die in den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass von Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Erlass des MUNLV NRW V-3-8804.25.1, veröffentlicht im MBI. NRW S. 659, MBI. NRW S. 283) aufgeführten Anlagen, Anlagen mit ähnlichem oder höherem Emissionsgrad sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Die in der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 aufgeführten Anlagen bei Vorlage eines die Verträglichkeit nachweisenden Einzelfallgutachtens, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In höherem Maße verkehrserzeugende / -anziehende Betriebe und Einrichtungen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 nur soweit zulässig, wie eine schalltechnische Berechnung nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) ergibt, dass der Gesamtverkehr auf der Straße Zum Birkenwäldchen an keinem Immissionsort (0,5 m vor den geöffneten Fenstern schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 des Blatts 1 der DIN 18005 - tags 55dB(A) / nachts 45dB(A) - führt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Die für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzten maximalen Traufhöhen und Firsthöhen sowie die für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die durch Höhenbezugspunkte festgesetzten Geländehöhen (m ü. NHN im DHHN 92).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Geländehöhe durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten im WA 1 und in der südlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu ermitteln.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Geländehöhe durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten im WA 2 zu ermitteln.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 ist die Geländehöhe durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten im GEe 1 und in der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche zu ermitteln.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 ist die Geländehöhe durch lineare Interpolation zwischen den festgesetzten Höhenbezugspunkten im GEe 2 zu ermitteln.

Die Festsetzungen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Ihre Länge darf höchstens 20,0 m betragen.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zu errichten. Ihre Länge darf höchstens 20,0 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen

- 4.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind Lagerplätze nur auf den rückwärtigen Teilflächen der Baugrundstücke – zwischen dem Gebäude der Hauptnutzung und der südöstlichen bzw. östlichen Baugebietsgrenze - zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind auf den in der Planzeichnung mit F und G bezeichneten Flächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Die in der Planzeichnung mit "M" gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich dem landwirtschaftlichen Verkehr, dem Verkehr zur Unterhaltung der Bahnanlagen sowie dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr.
- Die in der Planzeichnung mit "N" gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung mit "L" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

- Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung und Dachaufbauten
- 7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 35° und höchstens 60° zur Waagerechten zulässig.

Die Dächer sind traufständig auszuführen (Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung).

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m².

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 7.2 müssen geneigte Dächer eine Neigung von mindestens 35° und höchstens 60° zur Waagerechten aufweisen.

> Geneigte Dächer sind traufständig auszuführen (Firstrichtung entsprechend der Planzeichnung).

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m².

Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Neigung von mindestens als 35° zur Waagerechten mit unglasierten, nicht engobierten Dachsteinen zu decken. Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune oder graue Farbtöne der folgenden Farbreihen (RAL-Design-System) zulässig:

Farbreihe 20 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0203020 bis 0203040, 0204020 bis 0204040 sowie 0205020 bis 0205050

Farbreihe 30 eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0303010 bis 0303040 sowie 0304030 bis

0304040

Farbreihe 40 - eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0404020 bis 0404067 sowie 0405060 bis 0405070

Farbreihe 50 eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0505050 bis 0505070 Farbreihe 80 -

eingegrenzt durch den Farbfächer der RAL-Farben 0803005 bis 0803010 sowie 0804005 bis 0804010

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu

7.4 Im Geltungsbereich dürfen technische Aufbauten die First- bzw. Gebäudehöhe um maximal 3,00 m überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Gestaltung der Fassaden

Im Geltungsbereich ist die Verwendung von glasierten Verblendern und Oberflächenverkleidungen aus Kunstoffen oder Metallen unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

9. Einfriedungen

> In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einfriedungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze (nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches) nur als offene Einfriedungen zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 und 10 BbgBO)

Grünordnerische Festsetzungen

- Ausgleichsmaßnahmen 10.
- Auf der in der Planzeichnung mit A bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Grünverbindung mit Biotopvernetzungsfunktion zu entwickeln. Grabenbegleitend ist in einer Breite von 7 m dauerhaft eine extensive Wiesenfläche aus Saatgut autochthoner Arten anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind 12 Bäume der Arten Salix alba (Silberweide) oder Salix fragilis (Knack- oder Bruchweide) oder Salix caprea (Salweide) in Reihe zu pflanzen. Die beiden erstgenannten Arten sind zu Kopfweiden zu entwickeln. Es sind Hochstämme mit einem STU 14-16 cm zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind in einem Abstand von 4,50 m zum Graben zu pflanzen. Auf der Fläche sind geschlossene Einfriedungen sowie Sockel und Kantensteine unzulässig.
- Auf der in der Planzeichnung mit B bezeichneten Fläche zum 10.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Windund Sichtschutzpflanzung in geschichtetem Aufbau zu entwickeln. Je 150 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Laubbaum, 10 hochwüchsige Sträucher, 10 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- Auf der in der Planzeichnung mit C bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Hecke aus freiwachsenden mittelgroßen und kleinwüchsigen Sträuchern einheimischer Arten zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- 10.4 Auf der in der Planzeichnung mit D bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Windund Sichtschutzpflanzung in geschichtetem Aufbau zu entwickeln. Je 150 m² Pflanzfläche sind 1 großkroniger Laubbaum, 10 hochwüchsige Sträucher, 10 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- Auf der in der Planzeichnung mit E bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft eine Hecke aus freiwachsenden mittelgroßen und kleinwüchsigen Sträuchern einheimischer Arten zu pflanzen. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- Die in der Planzeichnung mit F bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in einer Breite von 8 m dauerhaft eine mehrschichtige Wind- und Sichtschutzpflanzung mit Gehölzsaumcharakter an den Rändern anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 kleinkronige Laubbäume, 3 hochwüchsigen Sträucher, 8 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste und die Pflanzung nach Pflanzschema empfohlen.
- Die in der Planzeichnung mit G bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in einer Breite von 8 m dauerhaft eine mehrschichtige Wind- und Sichtschutzpflanzung mit Gehölzsaumcharakter an den Rändern anzulegen. Je 100 m² Pflanzfläche sind 2 kleinkronige Laubbäume, 3 hochwüchsige Sträucher, 8 mittelgroße und 10 kleinwüchsige Sträucher einheimischer Arten zu pflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste und die Pflanzung nach Pflanzschema empfohlen.
- Die in der Planzeichnung mit H bezeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist wie folgt zu gestalten: Innerhalb dieser Fläche sind 3 großkronige Laubbäume einheimischer Arten zu pflanzen: Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung mit K bezeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu gestalten: Innerhalb dieser Fläche ist der vorhandene Vegetationsbestand in geschichtetem Aufbau aus Baum-, Strauch- und Krautschicht zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind in Art und Anzahl im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
- 10.10 Innerhalb der nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind 7 großkronige Laubbäume einheimischer Arten im Baugebiet GEe 1 und 3 großkronige Laubbäume einheimischer Arten im Baugebiet GEe 2 zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Es sind Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.
- 10.11 Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein mittelgroßkroniger, standortgerechter einheimischer Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Bäume sind als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

10.12 Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Erschließungsstraßen ist eine einseitige Straßenbaumpflanzung aus kleinkronigen, einheimischen Laubbäumen einer Art vorzunehmen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen. Es sind 10 Bäume als Hochstämme mit einem STU von 14-16 cm zu verwenden.

> (§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11. Wasser- und Bodenschutz

> Sämtliche Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, die ausschließlich diesem Zweck dienen, sowie Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12. Zuordnungsfestsetzungen

> Für die Festsetzungen der Ausgleichsflächen A bis H sowie die zugehörigen Maßnahmen der Textfestsetzungen 10.1-10.12 wird folgende Zuordnung festgesetzt:

Maßnahme (Textfestsetzg.)	Zuordnung der Eingriffe
TF 10.1	Gewerbegebiet GEe 1
TF 10.2	Gewerbegebiet GEe 1 Gewerbegebiet GEe 2 (jeweils anteilig)
TF 10.3	Gewerbegebiet GEe 1
TF 10.10	Gewerbegebiet GEe 1
TF 10.10	Gewerbegebiet GEe 2
TF 10.4	Allgemeines Wohngebiet WA 2
TF 10.5	Allgemeines Wohngebiet WA 2
TF 10.6	Allgemeines Wohngebiet WA 2
TF 10.12	Allgemeines Wohngebiet WA 2
TF 10.7	Allgemeines Wohngebiet WA 1
TF 10.8	Allgemeines Wohngebiet WA 1
	(Textfestsetzg.) TF 10.1 TF 10.2 TF 10.3 TF 10.10 TF 10.4 TF 10.5 TF 10.6 TF 10.12 TF 10.7

TF... Textfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich eines geschützten Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG (Fundplatz Pritzerbe Nr. 36, Siedlung Bronzezeit / Eisenzeit).

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Entsprechend § 54 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Das Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden

Zum Schutz der Fauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten wird empfohlen, für die Beleuchtung im Freien nur Natriumdampflampen - insbesondere Natrium-Niederdrucklampen - oder Ähnliches zu verwenden. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten nur abgeschirmte Leuchten - ohne Abstrahlung nach oben und in die Umgebung – mit geschlossenem Gehäuse und geringer Lichtpunkthöhe verwendet werden.

Für die festgesetzten Anpflanzungen wird die Verwendung nachfolgender standortgerechter Gehölzarten empfohlen:

Planzenliste

Großkronige Bäume Acer platanoides Alnus glutinosa Quercus robur Salix alba Ulmus laevis Ulmus glabra Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Populus tremula

Schwarzerle Stieleiche Trauerweide Flatterulme Berg-Ulme Feldahorn Sandbirke Hainbuche Zitterpappel

Spitzahorn

Kleinkronige Bäume Malus sylvestris Pyrus pyraster Salix caprea Sorbus aucuparia

Hochwüchsige Sträucher

Crataegus spec.

Salix aurita

Salix caprea

Salix cinerea

Wildapfel Wildbirne Salweide Vogelbeere

Weißdorn, versch.

Öhrchen-Weide

Sal-Weide

Grau-Weide

Korb-Weide

Lorbeer-Weide

Salix pentandra Salix viminalis Mittelgroße Sträucher Cornus mas Corylus avellana Cornus sanguinea Crataegus laevigata Crataegus monogyna Prunus spinosa Rhamnus frangula

Rhamnus catharticus

Rosa canina

Rosa rugosa

Rosa tomentosa

Sambucus nigra

Lonicera xylosteum

Rubus fruticosus

Hartriegel Haselnuss Roter Hartriegel Zweigriffliger Weißdorn Eingriffliger Weißdorn Schlehe Faulbaum Kreuzdorn Hundsrose

Apfelrose

Filzrose

Holunder

Viburnum opulus Kleinwüchsige Sträucher Euonymus europaea Genista tinctoria

Europ. Pfaffenhütchen Färberginster Gemeine Heckenkirsche Brombeere

Gewöhnlicher Schneeball