

TEXTLICHE Festsetzungen

I. Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO

1.1. Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO (GE)

1.1.1 In den Gewerbegebieten – Teilflächen GE 1 bis GE 7 - sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 In den Gewerbegebieten – Teilflächen GE 1 bis GE 7 - sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

In den Teilflächen GE 1 bis GE 5 sind zudem die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten – Teilflächen GE 1 bis GE 7 – sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten – Teilflächen GE 1 bis GE 7 – nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, insgesamt aber nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten – Teilflächen GE 1 bis GE 7 - allgemein nicht zulässig. Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebes untergeordnet sind.

1.2. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO (GI)

1.2.1 In den Industriegebieten – Teilflächen GI 1 und GI 2 - sind folgende Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

1.2.2 In den Industriegebieten – Teilflächen GI 1 und GI 2 - sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In den Industriegebieten – Teilflächen GI 1 und GI 2 – sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die gem. § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandel ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Gewerbegebieten – Teilflächen GE 1 bis GE 7 – nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von max. 10 %, insgesamt aber nicht mehr als 200 m² pro Betrieb, Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in den Industriegebieten allgemein nicht zulässig. Dies gilt nicht für innerbetriebliche Logistikfunktionen und -flächen von Gewerbebetrieben, sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und der Betriebsfläche des Handwerks-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb untergeordnet sind.

1.3. Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach Abstandsklassen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ist von allen emittierenden Betrieben nachzuweisen.

Die Gliederung des Gebietes erfolgt auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz –V-3-8804.25.1 v. 06.06.2007 des Landes NRW.

1.3.1 Teilfläche GI 1:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis III (Ifd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Entsprechend dem Leitfaden der SFK/TAA – Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ vom 18. Oktober 2005 sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500m)
Phosgen, Acrolein und Chlor und
- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900m)
Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd(>90%), Blausäure, HCN
- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500m)
Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor
- der Klasse I (Abstandsklasse 200m)
Ethylenoxid, Acrylnitril, Chlorwasserstoff, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential entsprechend dem Leitfaden der SFK/TAA – Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ vom 18. Oktober 2005, bei denen die Stoffe

- der Klasse I (Abstandsklasse 200m)

Ethylenoxid, Acrylnitril, Chlorwasserstoff, Methanol, Propan, Benzol

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Wohnnachbarschaft nachgewiesen ist. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

1.3.2 Teilflächen GI 2:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis III (Ifd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Entsprechend dem Leitfaden der SFK/TAA – Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ vom 18. Oktober 2005 sind Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential, bei denen die Stoffe

- der Klasse IV (Abstandsempfehlung 1500m)

Phosgen, Acrolein und Chlor und

- der Klasse III (Abstandsempfehlung 900m)

Schwefeldioxid, Schwefelwasserstoff, Formaldehyd(>90%), Blausäure, HCN

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500m)

Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle überschreiten, unzulässig. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

Gem. § 3 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Entsprechend können Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential entsprechend dem Leitfaden der SFK/TAA – Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung“ vom 18. Oktober 2005, bei denen die Stoffe

- der Klasse II (Abstandsempfehlung 500m)

Oleum 65% (Schwefeltrioxid), Brom, Ammoniak, Fluorwasserstoff, Fluor

der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung zum Einsatz kommen und die dort genannte Mengenschwelle der Spalte IV überschreiten, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einer Einzelfallprüfung die ausreichende Sicherheit in der Wohnnachbarschaft nachgewiesen ist. Das gilt auch für weitere Stoffe des Anhangs I der Störfallverordnung, die entsprechend ihren physikalischen und toxischen Eigenschaften mit einem der oben genannten Leitstoffe vergleichbar sind.

1.3.3 Teilfläche GE 1:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.4 Teilfläche GE 2:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.5 Teilflächen GE 3:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Gem. § 31 Abs.1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.6 Teilflächen GE 4:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis III (Ifd. Nr. 1 bis 36) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.7 Teilflächen GE 5:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis IV (Ifd. Nr. 1 bis 80) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.8 Teilflächen GE 6:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis V (Ifd. Nr. 1 bis 160) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3.9 Teilflächen GE 7:

Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 06.06.2007 der Abstandsklassen I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis 199) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)

2.1. Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Ausnahmen gem. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der mit GE 1 bis GE 7 gekennzeichneten Gewerbegebiete sowie innerhalb der mit GI 1 und GI 2 gekennzeichneten Industriegebiete die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen zur Aufrechterhaltung der zulässigen Nutzung wie Schornsteine, Aufzugschächte und Technikzentralen etc. um maximal 5 m überschritten werden darf. Dies gilt nicht für Werbeanlagen (vgl. Nr. 14.).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der BauNVO)

3.1. Überschreitung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Wintergärten o.ä.) die Baugrenzen um maximal 3 m überschreiten dürfen.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist in den GE- und GI-Gebieten auf den jeweiligen Grundstücksflächen unterzubringen. Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Die Stellplätze sind wie folgt zu gestalten:

- Bei der Herstellung sind für die Aufstellflächen wasserdurchlässige, begrünte Befestigungsarten (Schotter- oder Pflasterrasen o. ä.) zu verwenden. Wasserrechtlich begründete Einschränkungen im Bereich des Wasserschutzgebietes bleiben davon unberührt (vgl. Hinweis Nr. 6).
- Ebenerdige, nichtunterkellerte Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind seitlich mit einem mindestens 1,50 m breiten Pflanzstreifen intensiv und dauerhaft zu begrünen.
- Stellplatzanlagen mit mehr als 1.000 m² Fläche und mehreren parallelen Fahrbahnen sind zusätzlich durch Gehölzpflanzungen (Mindestbreite 1,5 m) zwischen den Stellplatzstreifen, die verschiedenen Fahrbahnen zugeordnet sind, zu unterteilen.
- Je angefangene 6 Stellplätze ist zwischen diesen ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

5. Anschlussstelle Niederzwehren (A 49)

Die dargestellte Detailplanung des Autobahnanschlussknotens Niederzwehren ist Bestandteil der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. (S. auch II. Hinweise: Pkt. 4. Anschlussstelle Niederzwehren (A 49))

6. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1. Erhaltung vorhandener Feldgehölze und Raine

In den mit 1 gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Feldgehölze und Saumvegetation dauerhaft zu erhalten.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Grundstücksfreiflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten. Bebaute Flächen sind außerhalb von Gebäuden, Stellplätzen und Zufahrten mit einem Baum pro 1.000 m² Fläche zu begrünen. Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme standortgerechter Arten zu verwenden (s. unten aufgeführte Artenliste).

7.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Entlang der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) sind – wie im Plan dargestellt – beidseitig Straßenbäume aus der unten aufgeführten Artenliste in einem Abstand von 15 m auf dem straßenbegleitenden Parkstreifen zu pflanzen.

Entlang der beiden den Grünzug begleitenden inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen B) sind Straßenbäume aus der unten aufgeführten Artenliste in einem Abstand von 15 m auf der der Bebauung zugewandten Seite auf dem straßenbegleitenden Parkstreifen zu pflanzen.

Entlang der übrigen inneren Erschließungsstraßen (Planstraßen C) ist einseitig (auf der dem straßenbegleitenden Parkstreifen gegenüberliegenden Straßenseite) eine Baumreihe aus der unten aufgeführten Artenliste in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Auf dem straßenbegleitenden Parkstreifen sind Straßenbäume aus der unten aufgeführten Artenliste in einem Abstand von 45 m zu pflanzen.

7.2. Anpflanzen von Feldgehölzen

Die mit 2 gekennzeichneten Flächen sind mindestens zu einem Drittel mit landschaftstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen können der natürlichen Sukzession überlassen werden. Entlang der Außenränder sind Saumzonen von mindestens 2 m Breite als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

7.3. Anlage von Wiesen

Die mit 3 gekennzeichneten Flächen sind als Wiesen zu entwickeln und für die Erholungsnutzung zu sichern.

7.4. Dachbegrünung

Gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB wird für Gebäude im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 1 bis GE 7) sowie der Industriegebietsflächen (GI 1 und GI 2) festgesetzt, dass mindestens 60 % der Dachflächen flächenhaft zu begrünen sind. Dachflächen mehrerer Gebäude oder Gebäudeteile gelten als eine Dachfläche, wenn diese als ein Vorhaben genehmigt oder verwirklicht werden. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mindestens 5 cm).

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

Maßnahmenbereich 1: Kachenhohle / Steinbreite

Sicherung und Entwicklung der Feuchtbiotope und Kleingewässer durch Einleitung von Quellwasser in die Teiche und Verlangsamung des Abflusses im Kraftwerksgraben (Anheben der Grabensohle durch Einbau von Abflusshindernissen);
Umwandlung angrenzender Ackerflächen in Grünland zur Verminderung des Nährstoffeintrags

Maßnahmenbereich 2: Waldrandbereich Sommerberg, Läusegraben

Ökologische Aufwertung des Waldrandbereiches durch Anlage von Feldgehölzen bzw. Waldmantelgebüsch einschließlich Saumvegetation vor dem Hochwald, Umwandlung der Ackerflächen in Frischwiesen.

Naturnahe Gestaltung des Läusegrabens (Anheben der Grabensohle durch kleine Abflusshindernisse und abschnittsweise Aufweitung des Grabenbettes; Entwicklung von Feuchtvegetation auf bisherigen Acker- und Grünlandflächen);
Sicherung und Aufwertung der Grünlandbiotope

Maßnahmenbereich 3: Westliche Hanglagen des Langen Feldes / Sensenberg / Eselsgraben

Entwicklung eines zusammenhängenden Grünlandkomplexes durch Umwandlung der Ackerflächen in Hanglagen zu Grünland und Erhaltung der vorhandenen Wiesen, Hochstaudenfluren und Feldgehölze.

Aufwertung der Eselsgrabenaue durch Entwicklung eines ca. 20 m breiten Streifens entlang des Eselsgrabens zu Hochstaudenfluren.

Erhaltung und Ergänzung der Alleebaumreihe nordöstlich der Zufahrtsstraße zu den Aussiedlerhöfen am Keilsberg

Maßnahmenbereich 4: südliche Erweiterung Dorothea-Viehmann-Park

Südliche Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche. Anlage von Wiesen, Baum- und Gehölzpflanzungen, Aufwertung der Flächen für Erholungsnutzung

Rahmen-Artenlisten für Begrünungsmaßnahmen im geplanten Gewerbegebiet 'Langes Feld'

Baumarten für die Begrünung von Straßen und Stellplätzen

(Stammumfang mindestens 16-18 cm)

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Linde (*Tilia cordata*)

Weitere Baumarten für die Begrünung der Grundstücksfreiflächen

- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Arten für flächenhafte Gehölzpflanzungen:

Bäume 2. Ordnung, Großsträucher

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weißdorn (*Crataegus mongyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

**9. Externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Erholungsfunktion sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Maßnahmenbereich 5: Rückhaltebecken Keilsberg am Eselsgraben

Gemarkung Kassel-Niederzwehren, Flur 15, Teile der Flurstücke 121/20 und 21/4;
Gesamtgröße: 7.592 m²

Entwicklung von Feuchtbiotopen im Sohlenbereich des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens durch Aufgabe der Ackernutzung, landschaftsgerechte Modellierung des Rückhaltebeckens und Entwicklung von Röhricht/Hochstauden in den Feuchtzonen

Maßnahmenbereich 6: Waldrandbereich Sommerberg

Gemarkung Dennhausen (Gemeinde Fuldabrück), Flur 6, Flurstücke: 12/1, 25/13, 26/14, 27/15, 16, 17, 18;

Gesamtgröße: 43.443 m²

wie Maßnahmenbereich 2, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Maßnahmenbereich 7: Nordteil des Langen Feldes

Gemarkung Kassel-Niederzwehren, Flur 9, Flurstücke 74/2 und 80, Flur 10, Flurstücke 75 und 92/74

Gesamtgröße: 4.989 m²

Entwicklung ehemaliger Wegetrassen als Feldraine bzw. junge Brachflächen zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse für Bodenbrüter und andere Offenlandarten

Maßnahmenbereich 8: Westliche Hanglagen des Langen Feldes / Sensenberg / Eselsgraben

Gemarkung Kassel-Niederzwehren, Flur 15, Flurstücke 93/4, 243/5, 181/5, 97/6 und 99/7
Gesamtgröße: 11.421 m²

wie Maßnahmenbereich 3, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Maßnahmenbereich 9: Kranichholz

Gemarkung Kassel-Niederzwehren, Flur 23, Teile des Flurstücks 40;
Gesamtgröße: 14.613 m²

Aufwertung für Erholungsnutzung, Umwandlung der Ackerfläche in Frischwiesen; Anpflanzen von Baum- und Gehölzgruppen

Maßnahmenbereich 10: Östlich des Soldatenfriedhofs

Gemarkung Kassel-Niederzwehren, Flur 25, Teile der Flurstücke 177/12 und 111/71
Gesamtgröße: 980 m²

Anlage eines Wegraines mit Obstbaumpflanzungen

Maßnahmenbereich 11: Waldrand südöstlich des Langen Feldes

Gemarkung Fuldabrück-Dennhausen, Flur 1, Teile des Flurstücks 1/20
Gesamtgröße: 7.930 m²

Natürliche Sukzession zu Wald bzw. Waldmantelgebüsch

10. Zuordnung der Maßnahmen

Den Eingriffen für die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege werden die Maßnahmenbereiche Nr. 3, 5 und 6 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, alle anderen Maßnahmebereiche sowie die öffentlichen Grünflächen dienen dem Ausgleich der Eingriffe auf den Baugrundstücken.

11. Festsetzungen zu den Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Regenrückhaltebecken sind als naturnah gestaltete Erdbecken mit möglichst flachen Uferböschungen anzulegen und zu begrünen. Innerhalb der im Plan dargestellten Flächen sind mindestens 500 m² naturnahe Kleingewässer und mindestens 3.000 m² Feuchtbrachlandflächen (Röhricht, Hochstauden) anzulegen.

12. Umgang mit Regenwasser in Wasserschutzzone III

Auf den Flächen, die innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Fuldaaue liegen, ist eine Versickerung von Regenwasser nicht zulässig.

Zum Ausschluss von Schadstoffbelastungen im Niederschlagswasser wird unter Bezugnahme auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer und Blei in den Gewerbe- und Industriegebieten unzulässig sind.

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind für die Ableitung der Niederschlagswässer mit einem Leistungsrecht zugunsten des Kasseler Entwässerungsbetriebes zu belasten.

14. Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich, die in der Lärmschutzzone A liegen. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die in der Tabelle aufgeführten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen.

Lärm-schutzzone	Bau-Schalldämm-Maße für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Bürräume ¹ u. ä.
	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteiles in dB	
A	40	35

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

15. Festsetzungen von örtlichen Bauvorschriften – Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Hessische Bauordnung (HBO))

Als Werbeanlagen gelten die in § 13 Abs. 1 HBO aufgeführten Werbeanlagen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebietsflächen (GE 1 bis GE 7) sowie der Industriegebietsflächen (GI 1 und GI 2) dürfen die jeweils zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die unter Pkt. 2.1 festgesetzte zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlage gilt nicht für Werbeanlagen.

16. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV, § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) unzulässig.

17. Lichtimmissionen

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachtaktiver Tierarten und störender optischer Fernwirkung sind Fassadenbeleuchtungen an den Außenrändern des Baugebiets nicht zulässig.

18. Änderungen bestehender Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VIII/64 „Keilsberg“ vom 25.03.1986 wird in dem von diesem Bebauungsplan überlagerten Teilbereich entsprechend geändert.

Der von diesem Bebauungsplan überlagerte Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VIII/49 vom 12.04.1975 „Am Sandgraben“ wird entsprechend der Festsetzungen geändert.

II. Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Hinweis auf § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2. Brandschutz

Anforderungen bezüglich des Brandschutzes aus den einschlägigen Bauvorschriften (wie Muster-Richtlinie über den baulichen Brandschutz in Industriebauten) und der Feuerwehr sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

3. Lärmschutz

Im Rahmen der Ausführungsplanung der Anschlussstelle Niederzwehren ist die Prüfung bezüglich einer Anspruchsberechtigung auf passiven Schallschutz für die Wohngebäude an der Wintertalstraße und Frankfurter Straße durchzuführen. Sich ggf. ergebende Schallschutzmaßnahmen sind auf Kosten der Stadt Kassel umzusetzen.

4. Anschlussstelle Niederzwehren (A 49)

Die dargestellte Detailplanung des Autobahnanschlussknotens Niederzwehren enthält Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft: Es gibt einen breiten Mittelstreifen auf der Verlängerung der Frankfurter Straße in Richtung Gewerbegebiet, so dass vom Platz her eine abschnittsweise Dreistreifigkeit zur Erleichterung des Einfädelns auf die A 49 nachträglich möglich ist, wenn der Verkehr in Zukunft zunehmen würde. Im Plan selbst wurde daher der gesamte Zubringer als Verkehrsfläche – ohne Gliederung durch Verkehrsgrün wie im Detailplan – festgesetzt, so dass für einen solchen Ausbau keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre.

5. Werbeanlagen in Autobahnnähe

Werbeanlagen sind gem. § 9 (6) FStrG Hochbauten gleichgestellt und dürfen innerhalb der 40 m-Bauverbotszone entlang der A 44 und A 49 nicht errichtet werden. Zudem bedürfen gem. § 9 (2) FStrG Werbeanlagen in einer Entfernung von mehr als 40 m bis 100 m der Zustimmung der Straßenverwaltung. Werbung ist in diesem Abstandsbereich ausschließlich auf das jeweilige Betriebsgrundstück zu beschränken. Die Höhe von Werbetürmen und Pylonen ist dort auf max. 20 m zu beschränken. Blendungen und Irritationen der Verkehrsteilnehmer dürfen nicht eintreten. Prismenwerbeanlagen, Rollbänder, Filmwände, Licht- und Laserkanonen sind dort nicht zulässig. Bei Anlagen in Abständen von mehr als 100 m zur A 44 und A 49 ist die zuständige Straßenverkehrsbehörde zu hören (§ 33 StVO).

6. Grundwasserschutz

Im Wasserschutzgebiet ist im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall in Abhängigkeit von der konkret vorgesehenen Nutzung sowie den örtlichen Bodenverhältnissen mit der Wasserbehörde zu klären, ob Beeinträchtigungen des Grundwassers durch wasserdurchlässige Befestigungen der Stellplätze zu erwarten sind.

In der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Neue Mühle / Tränkeweg ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß Wasserhaushaltsgesetz und zugehöriger Landesverordnung (derzeit VAWS) eingeschränkt.

7. Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn geplanter Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen wird daher eine Sondierung auf Kampfmittel empfohlen.