Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), (1a) und (2) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 In den im Plan festgesetzten GEe–Gebieten (Gewerbegebiete mit eingeschränkter Nutzung) sind ausschließlich Betriebe gemäß § 8 BauNVO zulässig, die sich auf die angrenzende Friedhofsnutzung beziehen.

1.1.2 Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Die Höhe von Gebäuden und Nebenanlagen wird auf höchstens 7,0 über vorhandenem natürlichen Gelände beschränkt. Wohngebäude für Betriebswohnungen sind entsprechend bis 8,0 m Höhe zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen / überbaubare Flächen

1.3.1 Zur Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Nebenanlagen

1.4.1 Zu der im Plan ausgewiesenen Fläche für die Landwirtschaft / Baumschule wird festgesetzt: Landwirtschaftliche Baumschul–betriebsspezifische Nebenanlagen wie z. B. Schutzdächer, Verkaufsstützpunkte oder temporäre Gewächshäuser sind zulässig.

1.5 Stellplätze

– Nur zeichnerische Festsetzungen –

1.6 Verkehrsflächen

– Nur zeichnerische Festsetzungen –

1. 7 Belange von Natur und Landschaft

1.7.1 Im Bereich der Verkehrsfläche sind zwei Bäume entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste I anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind bodendeckende Sträucher oder Landschaftsrasen anzupflanzen.

1.7.2 Auf der im Plan zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsfläche entlang der Straße Vorgebirgsblick sind Bäume entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste II anzupflanzen. Als Unterpflanzung sind Heckensträucher entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste II anzupflanzen.

1.7.3 Auf der gebäudezugewandten Seite der privaten Stellplatzfläche ist pro 6 Stellplätze je ein Baum nach den Vorgaben der Pflanzenliste II anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen.

1.7.4 Die nicht für Stellplätze benötigten Teilflächen der privaten Stellplatzbereiche auf der gebäudezugewandten Seite sind zu begrünen. Die Begrünung kann z. B. aus niedrigen Sträuchern und/oder Stauden (Bodendeckern) bestehen.

1.7.5 Auf den übrigen im Plan zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsflächen sind Gehölze (Strauch–Baumpflanzung) entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenlisten III anzupflanzen.

1.7.6 Über die Anpflanzungsfläche gemäß Ziff. 1.7.2 sind die erforderlichen Grundstückszufahrten zwischen den zu pflanzenden Bäumen zulässig.

1.7.7 Die nach den vorstehenden Ziffern festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

1.7.8 Im Bauantrag ist nachzuweisen, in welcher Art und Weise die Pflanzfestsetzungen für das Plangebiet umgesetzt sind.

Hinweis
Die nachfolgenden Formulierungen aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan beziehen sich auf die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen direkt am nordöstlichen Plangebietsrand, die jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen und für die deshalb hier keine Festsetzungen getroffen werden können. Die Wiedergabe im Kontext der Festsetzungen soll das Zusammenwirken der Maßnahmen innerhalb und direkt anschließend außerhalb des Plangebietes veranschaulichen.

Auf den am nordöstlichen Plangebietsrand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dem Umriß nach dargestellten Flächen sind Gehölze (Baum–Strauchpflanzungen) entsprechend den Vorgaben der hier zugehörigen Pflanzenliste IV und V anzupflanzen.

1.8 Umgang mit Niederschlagswasser

1.8.1 Die Verkehrsflächen, Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen im Plangebiet sind wasserundurchlässig zu befestigen.

1.8.2 Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken von den Dachflächen der Gebäude sowie von den Parkplatzflächen und Zufahrten ist aufzufangen und innerhalb des Plangebietes zu speichern (Speicherbecken / –teich). Die Nutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser oder zur Bewässerung ist zulässig. In Verbindung mit einem Überlauf sind Erdmulden anzulegen, so daß überlaufendes Wasser über belebten Boden innerhalb des Plangebietes versickert werden kann.

2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONRW

Gestalterische Festsetzungen gemäß BauONRW werden nicht getroffen.

3. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB und Hinweise

3.1 Es wird unter Bezug auf § 9 Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen, daß das gesamte Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf der Rheinischen Gas– und Wasserversorgung AG (RGW) Köln liegt. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten.

3.2. Es wird darauf hingewiesen, daß der südöstliche Plangebietsrand (Nordwestgrenze des Flurstückes Nr. 213) identisch ist mit dem 5 m breiten hälftigen Schutzstreifen der auf dem Plan zur Information eingezeichneten Gasleitung Nr. 139 / 2 der Ruhrgas AG.

3.3 Es wird darauf hingewiesen, daß im Plangebiet ein Mischwasserkanal DN 2200 in ca. 6 m Tiefe (Rohrsohle) innerhalb der Straße Vorgebirgsblick verläuft. Bei Ausbau einer eventuellen Straßeneinschnürung gegenüber dem künftig verlegten Friedhofs–Haupteingang sind für die dort anzupflanzenden Bäume Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Pflanzenlisten I bis V zu den Festsetzungen gem. Ziff. B. 1.7

Als Anlage zu den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des V+E-Plans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

PFLANZENLISTE I

Ausgleichsmaßnahme A 1: Begrünung des Straßenraumes

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Innerhalb des Straßenraumes sind 2 Laubbäume anzupflanzen. Es ist die aufgeführte Art zu verwenden. Die evtl. vorgesehene Unterpflanzung kann aus Stauden; niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge:
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'	2 Stk.

Mindestpflanzqualität:

Stammbüsche, Hochstämme — Stammumfang 18/20 cm

PFLANZENLISTE II

Ausgleichsmaßnahme A 2: Begrünung des privaten Stellplatzbereiches mit Laubbäumen und Heckenanpflanzung

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Auf der gekennzeichneten "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (straßenseitig) ist eine Baumreihe anzupflanzen. Es sind 11 Laubbäume der unten aufgeführten Art zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten (s. Maßnahmenkarte). Zwischen den Bäumen erfolgt die Anpflanzung einer Hecke. Es sind Arten/Sorten der unten aufgeführten Strauchgehölze zu verwenden. Die Gesamtfläche der Anpflanzung beträgt rd. 285 m².

Für die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Stellplatzflächen (gebäudeseitig) sind Bäume der unten aufgeführten Art zu verwenden. Eine Unterpflanzung kann mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Stauden erfolgen. Unter Annahme von 9 Baumstandorten (je 12 m²) beträgt die Gesamtfläche der Anpflanzungen 112,5 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge:
Bäume:		
Winter-Linde 'Greenspire'	Tilia cordata 'Greenspire'	
Sträucher:		
Grüne Hecken-Berberitze	Berberis thunbergii	6 Stk./lfd.m.
Hainbuche	Carpinus betulus	4 Stk./lfd.m.
Niedriger Liguster	Ligustrum vulgare 'Lodense'	7 Stk./lfd.m.
Aufrechte Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus 'Herbergii'	5 Stk./lfd.m.
Alpenbeere 'Schmidt'	Ribes alpinum 'Schmidt'	6 Stk./lfd.m.
Goldbeere	R. aureum	6 Stk./lfd.m.
Blut-Johannisbeere	R. sanguineum 'Atrorubens'	6 Stk./lfd.m.
Rote Strauch-Spiere	Spirea x bumalda 'Froebelii' S. thunbergii	6 Stk./lfd.m.
Frühlings-Spiere	Stephanandra incisa	6 Stk./lfd.m.
Halbhohe Kranzspiere	Taxus baccata	6 Stk./lfd.m.
Gemeine Eibe		5 Stk./lfd.m.

Mindestpflanzqualität:

Bäume:
Stammbüsche, Hochstämme — Stammumfang 18/20 cm

Sträucher:
verpflanzte Sträucher/Heckenpfl. — 40-60 (-100) cm

PFLANZENLISTE III

Ausgleichsmaßnahmen A 3+A 4+A 5: **Randeingrünung des nordwestlichen Gewerbegebietes und der Baumschulfläche sowie Randeingrünung des südöstlichen Gewerbegebietes im Bereich der Wohnbaufläche und der Baumschule**

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:
Auf den gekennzeichneten "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" ist eine Strauch-Baumhecke, d.h. eine mit zwei Reihen Sträuchern unterpflanzte Baumreihe anzupflanzen. Es sind Bäume und Sträucher der unten aufgeführten Arten zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte (s. Maßnahmenkarte) ist jeweils eine Fläche von 4 bis 5 m² auszusparen. Für die Strauchpflanzung sind innerhalb der Reihen Pflanzabstände von 2 m und zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es ist eine Pflanzdichte von 0,5 Stück pro m² einzuhalten. Die Fläche der Anpflanzung beträgt rd. 910 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge Anteil in %
Baumarten:		
Hainbuche	Carpinus betulus	20
Rotbuche	Fagus sylvatica	20
Vogelkirsche	Prunus avium	30
Stiel-Eiche	Quercus robur	30
Straucharten:		
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	10
Hasel	Corylus avellana	15
Weißdorn	Crataegus monogyna	20
Schlehe	Prunus spinosa	20
Hunderose	Rosa canina	20
Sal-Weide	Salix caprea	15

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60-100 cm

PFLANZENLISTE IV

Ausgleichsmaßnahme A 6: **Randeingrünung der nordöstlichen Baumschulfläche außerhalb des Plangebietes**

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:
Auf der gekennzeichneten "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern" ist eine Strauch-Baumhecke, d.h. eine mit zwei Reihen Sträuchern unterpflanzte Baumreihe anzupflanzen. Es sind Bäume und Sträucher der unten aufgeführten Arten zu verwenden. Im Bereich der Baumstandorte (s. Maßnahmenkarte) ist jeweils eine Fläche von 4 bis 5 m² auszusparen. Für die Strauchpflanzung sind innerhalb der Reihen Pflanzabstände von 2 m und zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten. Die Reihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Es ist eine Pflanzdichte von 0,5 Stück pro m² einzuhalten. Die Fläche der Anpflanzung beträgt rd.1.080 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge: Anteil in %
Baumarten:		
Hainbuche	Carpinus betulus	30
Rotbuche	Fagus sylvatica	20
Vogelkirsche	Prunus avium	30
Stiel-Eiche	Quercus robur	20
Straucharten:		
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	10
Hasel	Corylus avellana	15
Weißdorn	Crataegus monogyna	20
Schlehe	Prunus spinosa	20
Hunderose	Rosa canina	20
Sal-Weide	Salix caprea	15

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60-100 cm

PFLANZENLISTE V

Ausgleichsmaßnahme A 7: Pflanzung von Strauchgruppen und Bäumen außerhalb des Plangebietes

Erläuterung der Maßnahme und Ausführungshinweise:

Für die dargestellten Gehölzpflanzungen auf der "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" sind die unten aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Es soll sich jeweils ein gestufter, zum Rand hin an Höhe abnehmender Aufbau und ein unregelmäßiger Außenrand ergeben. Im Bereich der Baumstandorte (s. Maßnahmenkarte) ist jeweils eine Fläche von 4 bis 5 m² auszusparen. Für die Strauchpflanzungen ist ein Pflanzabstand von 0,5 Stück pro m² einzuhalten. Die Gesamtfläche der Ausgleichsmaßnahme beträgt rd. 1.350 m².

Zu verwendende Pflanzenarten:

Deutscher Name	Botanischer Name	zu verwendende Menge: Anteil in %
Baumarten:		
Hainbuche	Carpinus betulus	30
Rotbuche	Fagus sylvatica	30
Vogelkirsche	Prunus avium	20
Stiel-Eiche	Quercus robur	20
Straucharten:		
Bluthartriegel	Cornus sanguinea	10
Hasel	Corylus avellana	15
Weißdorn	Crataegus monogyna	20
Schlehe	Prunus spinosa	20
Hundsrose	Rosa canina	20
Sal-Weide	Salix caprea	15

Mindestpflanzqualität:

Bäume:	
Stammbüsche, Hochstämme	Stammumfang 18/20 cm
Sträucher:	
verpflanzte Sträucher	2xv., 60-100 cm