

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01 - 70 A "Bau- und Gartenmarkt Hohenloh"

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist „Sonstiges Sondergebiet“ (SO Nr. 22/2) gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“.

In dem SO Nr. 22/2 sind Sortimentsklassen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (1993) in Verbindung mit den in der rechten Spalte der nachstehenden Liste aufgeführten Sortiments- und Randsortimentsbestimmungen festgesetzt, die den Branchen Baumarkt und Gartencenter entsprechen:

WZ.Nr.:	Sortiment-Klasse:	Sortimentbestimmung
50.30.3	Kraftwagenteile und -zubehör	Zugelassen ist der Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und Zubehör
52.33.2	Drogerieartikel	Zugelassen sind nur Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel, außerdem chemisch technische Produkte
52.44.1	Wohnmöbel	Zugelassen sind: nur Regalsysteme und Kleinmöbel für Bad und Küche
52.44.2	Beleuchtungsartikel	Zugelassen sind: Leuchten, außerdem Leuchtmittel
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	Zugelassen sind nur Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping und Zubehör. Bedarfsartikel für den Garten, Kohle-, Gas- und Ölöfen, Herde und Zubehör, außerdem: Gartenkamine
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Zugelassen sind nur Pflanzen- (Blumen-)töpfe und Vasen
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	Zugelassen sind nur Teppichböden
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Zugelassen sind nur Bürsten und Besen für technische Zwecke
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse	Zulässig sind nur elektrotechnische Erzeugnisse, darunter Fassungen, Abzweigdosen, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Lampen, Kabel, Elektromotoren und -generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektroöl- und Schweißgeräte, Elektrowärmegeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte wie Staubsauger für Gewerbe und Außenbereich, Zeitdienstgeräte. Außerdem: Photovoltaikanlagen, Antennen und Schwachstromtechnik, elektrische Gartengeräte, Pumpen und Kompressoren, Heizgeräte für den gewerblichen Bereich, Stromwandler, Elektroöfen.
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren	Zulässig sind Schrauben, Norm- und Fassondrehteile, Gewindeschrauben, -stangen und -stifte, Muttern, Unterleg- und Speziialscheiben, Kegel- und Kerbstifte, Niete, Kleinteile, Eisenwaren, Bauartikeln, darunter Eisen- und Metallkurzwaren, Dübel, Wand- und Mauerhaken, Baubeschläge, Möbel- und Zierbeschläge, Polsterer- und Sattlerbeschläge, Schlösser, Schlüssel.

		<p>Installationsbedarf für Gas-, Wasser und Heizung darunter Sanitärkeramik, Wasserheizer für Warmwasserbereitung, Badeöfen, Armaturen für Gas-, Wasser- und Ölleitungen, Kanalartikel, vorgefertigte Sanitärzellen und Installationswände, Heizkörper, Heizkessel, Brenner, Heizungsarmaturen, Schwimmbecken und Saunen.</p> <p>Dekorationsartikeln aus Metall und Kunststoff.</p> <p>Bauelementen aus Eisen, Metall und Kunststoff, darunter Fenster, Türen, Tore, Treppen, Rolläden und Geländer, Gerüste.</p> <p>Werkzeugen aller Art, Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern (auch aus Holz), Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehältern, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Ketten und Seile, Rasenmäher.</p>
52.46.2	Anstrichmittel	Zulässig sind Tapetenablöser, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und Bürsten, Malerwerkzeug, Polituren, Mattierungen.
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf	<p>Zulässig sind Waren für den Heimwerkerbedarf, darunter Werkzeuge, Kleineisenwaren, Farben, Lacke, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, Schnittholz, Holzfaser-, Holzspan- und Kunststoffplatten, Bauelemente aus Holz, Baustoffe, Flachglas.</p> <p>Außerdem: Sicherheitstechnik, Baumaschinen und -geräte, Werkzeugkästen, Garten- und Dekorationsartikel, Waren für Teichbau- und -pflege, Garten- und Gewächshäuser, Be- und Entwässerungssysteme, Sonnenkollektoren, Gartengeräte, Gips- und Spachelmasse.</p>
52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge	Zulässig sind Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Tapetenroh papier, nicht textiler Bodenbelag, textiler Bodenbelag (z.B. Kunststoffbodenbelag und Linoleum)
52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien	<p>Zulässig sind nur Blumen und Pflanzen, darunter u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Weihnachtsbäume, Blumenbindeerzeugnisse, Blumenerde sowie Sämereien und Düngemittel (Pflanzennahrung).</p> <p>Keine Schnittblumen und kein Einzelhandel mit lebenden Tieren</p>
52.48.7	Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör, Sport- und Campingartikel	Zulässig sind Fahrräder, Fahrradteile, -zubehör und -reifen, elektrische Ausrüstungen für Fahrräder keine Sport- und Campingartikel
52.48.8	Einzelhandel mit Brennstoffen	Zulässig sind Brennstoffe, darunter Kohle, Koks, Briketts, Brenntorf, Brennholz, Heizöl, Flüssiggas.
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel	<p>Zulässig sind nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, u.a. Bürstenwaren, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, für Möbel und Teppiche, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Haushaltsbürsten und -besen.</p> <p>Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Arbeitsschutzbrillen, technische Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel, Technische Bedarfsartikel aus Asbest, aus Glas und aus keramischen Stoffen.</p>
WZ.Nr.:	(Rand-)sortimentklasse:	Sortimentbestimmung
52.42.1	Bekleidung	Zulässig ist nur berufsspezifische Arbeitskleidung
52.44.1	Wohnmöbel	Zulässig sind sonstige Kleinmöbel
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	Zulässig sind nur Teppiche und Dekorationsstoffe

52.44.6	Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren	Zulässig sind Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse	Telekommunikation, Elektrogeräte inklusive Zubehör
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren	Zulässig ist sonstige Badausstattung, Sonnenschutz- und Verdunklungsanlagen.
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften	Zulässig sind nur sortimentsbezogene Fachbücher und Fachzeitschriften
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder	Zulässig sind nur Bilder, Kunstblumen und -pflanzen, außerdem Dekorationsmaterial und Bilderrahmen
52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien	Zulässig sind nur Heim- und Kleintierfutter, zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemittel für Heim- und Kleintiere
52.48.7	Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör, Sport- und Campingartikel	Zulässig sind nur Zelte und Zubehör
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel	Zulässig sind nur Bastelartikel

Weiterhin ist der Betrieb eines Werkzeugverleihs, eines Schuh- und Schlüsseldienstes, einer Handwerkervermittlung und eines Reparatur-Services gemäß § 8 (2) BauNVO sowie ein Bistro gem. § 4 (2) BauNVO zulässig. Diese Betriebe sind Bestandteile der gesamt zulässigen Verkaufsfläche von 11.000 m², wie sie in Pkt. 1.2.1 festgesetzt wurde.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des SO (Nr. 22/2) ist allgemein eine GRZ von 0,8 als Höchstmaß zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des SO (Nr. 22/2) wird auf der überbaubaren Grundstücksfläche die Geschoßfläche von 0,4 in Verbindung mit der Beschränkung auf 11.500 m² gem. § 17 BauNVO und der branchenbezogenen Verkaufsfläche von 11.000 m² festgesetzt.

Zentrumsrelevante, branchenzugehörige Randsortimente sind bis zu 5% der realisierten Geschoßfläche, maximal jedoch bis 250 m² für den Bau- sowie für den Gartenmarkt zulässig.

Der Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften (hier Bistro) ist gemäß § 1 (5) BauNVO im Sinne von § 4 (2) BauNVO bis zu einer Gesamtgröße von maximal 55 m² zulässig.

Die Betriebe Werkzeugverleih, Schuh- und Schlüsseldienst, Handwerkervermittlung, Reparatur-Service sowie das Bistros sind nicht als Randsortimente definiert und fallen folglich nicht unter deren Flächenbegrenzung.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des SO Nr. 22/2 (Garten- und Baumarkt) ist für die Hauptgebäudekörper die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Nebengebäude sind grundsätzlich nur eingeschossig zulässig.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen bei den Hauptgebäuden

Die maximale Höhe des Hauptgebäudes gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO beträgt 8,00 m. Der Bezugspunkt für die Höhermittlung gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante Fertigfußboden des Marktes (OKFF-Markt = 170,5 m über NN).

Ausgenommen von der maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen die entsprechend den technischen Anforderungen oder aus gestalterischen Gründen oberhalb der Gebäudedachdeckung notwendig sind, z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen usw. oder der Haupt-Eingangs-Erker mit Spitzdach.

1.3 Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude wird in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden darf.

1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. 14 BauNVO

1.4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.4.2 Stellplätze gem. § 9 (1) Punkt 22 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB festgesetzt.

1.5 Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONW

1.5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an den Gebäudefassaden und auf den Dächern zulässig. Auf den Dächern ist je Fassadenseite ein Firmenemblem (Firmenlogo) von maximal 3,00 x 3,00 m zugelassen.

Für Schriftzüge sind Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Länge der Schriftzüge auf dem Dach des Hauptgebäudes ist auf maximal 45 m je Fassadenlängsseite zu begrenzen.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 9 qm (einseitig) je freistehender zugelassen. Gerechnet werden lediglich die Schilder selbst, Stützen, Pfeiler und Masten sind nicht Bestandteil der Werbungsschilder.

Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert werden.

Im Sichtbereich der Bartruper Straße (K 90) sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung unzulässig.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 qm zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 qm nicht überschreiten dürfen.

1.5.2 Fassadengestaltung

Die Gliederung der Baukörper hat nach mind. 35 m in einer Höhe von mind. 4 m mit einem Voroder Rücksprung von mind. 1m zu erfolgen. Verglaste Fassaden sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

Für die Fassaden müssen insgesamt helle Farben Verwendung finden. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltungselemente farbig oder metallisch abgesetzt zulässig.

1.5.3 Einfriedigungen

Gemäß § 86 BauO NW sind zu den Verkehrsflächen hin grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, z.B. Maschendrahtzäune. Die Einfriedigungen sind nur an den Innenseiten der auf den Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Flächen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zulässig.

1.6 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, für die Führung von Leitungen sowie die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Ziffern 12, 13, 14 und 21 BauGB.

1.6.1 Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

- 1.7 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz vor - und Vermeidung von - schädlichen Umwelteinwirkungen durch kontaminierte Böden gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**
- 1.7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen gekennzeichnet, auf denen eine Gefährdung durch vorhandene Bodenkontaminationen nicht auszuschließen ist. Auch darüber hinaus können im Plangebiet kontaminierte Böden auftreten. Auffälligkeiten (z.B. Müllkomponenten, Mineralölgeruch u.ä.) im Untergrund sind sofort beim Auftraggeber der Baumaßnahme und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu melden, so daß ein Entsorgungsweg festgelegt werden kann. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren kann im Einzelfall eine gutachterliche Begleitung von Abbruchmaßnahmen erforderlich werden.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 16, 20, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

(in der Begründung: Minderungsmaßnahme I)

2.1.1 Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wird gem. § 9 (1) Satz 20 BauGB die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln ausgeschlossen.

2.1.2 Versickerung von Oberflächenwasser

(in der Begründung: Minderungsmaßnahme II)

Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflächen, wie Stellplätze und Feuerwehrfahrt sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Sie sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster mit breitem Fugenanteil, Porenpflaster, Rasen(-gitter)steine, Schotterrasen o.ä.) auszustatten.

2.1.3 Schutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffen an den vorhandenen Biotopstrukturen (Baumgruppen, Einzelbäume) sowie zum Schutz der zu erstellenden Grünflächen haben die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen) zu erfolgen.

2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW und mit § 8 BNatSchG

2.2.1 Anlage von Grünflächen in Gewerbegebieten

(in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme I)

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a sollen im südlichen Bereich des Bau- und Gartenmarktes die Gehölzflächen angelegt und dauerhaft erhalten werden. Gem. § 64 LG NW ist es in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten, Hecken zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

Vorschlagsliste Niedrigwüchsige Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:	Botanischer Name:	Deutscher Name:
Cornus alba	Weißer Hartriegel	Ribes sanguineum	Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)	Spiraea x vanhouttei	Prachtspiere
Ligustrum vulgare	Liguster	Syringa x chinensis	Gemeiner Flieder
Philadelphus coronarius	Gem. Pfeifenstrauch	Taxus baccata	Heimische Eibe
Philadelphus coronarius	Philadelphus	Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Ribes nigrum	Schw. Johannisb.	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.2.2 Anlage von Einzelbäumen

(in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme II)

Innerhalb der Bindungen für Bepflanzungen einzelner in der kartographischen Darstellung standortgenau eingetragenen Bäumen sollen die Gehölze angelegt und dauerhaft erhalten werden. Bei der Pflanzung ist eine fachgerechte Verankerung der Bäume durch Senkrechtpfähle vorzunehmen. Das Anbinden der Bäume erfolgt durch Kokosstricke. Generell sind standortgerechte heimische Bäume zu verwenden.

Vorschlagsliste Einzelbäume:

Botanischer Name:	Deutscher Name:	Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn	Robinia pseudoacacia	Robinie
Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne	Salix alba `Tristis`	Trauerweide
Betula pendula	Hängebirke	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Buche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel	Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata	Rotdorn		

2.2.3 Anlage und Schutz von Hecken

(in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme III)

Innerhalb der Flächen

- für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a
- und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25b

sollen im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Bau- und Gartenmarktes die vorhandenen Gehölzflächen ergänzt und dauerhaft erhalten werden. Generell sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

a.) Bepflanzung der Flächen ohne Bestandsvorkommen

Die Gehölze sind auf den freien Flächen in versetzten ein- bis mehrreihigen Pflanzreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Verwendung finden nur die u.a. Gehölze als Sträucher oder Heister.

b.) Bepflanzung der Flächen mit Bestandsvorkommen

Die Flächen, auf denen bereits Gehölze vorhanden sind, sind flächendeckend aufzustocken. Besteht ein Abstand zwischen einzelnen Pflanzen, welcher größer als 4 m ist, ist die Fläche mit den unten angegebenen Arten fachgerecht zu verdichten.

Zu Parkplatz-, Straßen- und Wegflächen hin sollen die Pflanzungen durch einen mindestens 0,50 m breiten Wiesensaum abgeschlossen werden, welcher maximal 2x pro Jahr gemäht werden darf.

Niedrig- und hochwüchsige Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:	Botanischer Name:	Deutscher Name:
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Corylus avellana	Hasel	Ribes sanguineum	Blut- Johannisbeere
Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa arvensis	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Feldrose
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster (giftig!!!)	Rubus idaeus	Johannisbeere
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Philadelphus coronarius	Gem. Pfeifenstrauch	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume:

Botanischer Name:	Deutscher Name:	Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix cinerea	Grauweide
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix triandra	Mandelweide
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Gem. § 64 LG NW ist es in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten, Hecken zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören.

2.2.4 Anlage einer extensiven Wiesenfläche

(in der Begründung: Kompensationsmaßnahme IV)

Die Flächen die als extensive Wiesenfläche auf den Leitungsrechten ausgewiesen werden, sollen weitestgehend sich selbst überlassen werden und ohne jede Anpflanzungen bleiben.- 2x jährlich soll eine Mahd erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen.

2.2.5 Externe Aufforstungsfläche

(in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme V)

Außerhalb des Geltungsbereiches sind aus Gründen der Unterkompensation eine Ersatzmaßnahmen zu verwirklichen. Nach Kalkulation der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine durch Aufforstung aufzuwertende Fläche von 842 m². Die zur Aufwertung vorgesehene Fläche liegt in der Gemarkung Detmold, Flur 14, Flurstück 4 bzw. 15. Hier soll eine Fläche von 842 m² wie folgt aufgewertet werden:

- Aufforstung einer Waldfläche mit standortgerechten Laubgehölzen 1. Ordnung (Artenliste: legt das Bundesforstamt Senne fest). - Der Wald ist dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzung eines Waldmantels mit standortgerechten Laubgehölzen 2. Ordnung und Sträuchern (Artenliste legt das Forstamt Senne fest). - Der Waldmantel ist dauerhaft zu erhalten.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit §§ 15 und 16 DSchG

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde wie Scherben, Knochen, Fossilien, Metall oder Steinsetzungen, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist gem. §§ 15 und 16 DSchG unverzüglich der Stadtverwaltung oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag : Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/25231; Fax: 05231/ 25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. - Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 IV, § 20 DSchG).

3.2 Hinweis: Bestehende Anlagen und Leitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen übergangsweise weiter zu betreiben. Befinden sich Leitungen und Kanäle auf privaten Grundstücken, so sind diese Flächen mit Leitungsrechten zu belasten, um den Zugang und die Zufahrt zu diesen Anlagen und den Betrieb der Anlagen für den Betreiber zu sichern. Die nach DIN geforderten Abstände von Bebauung und Bepflanzung zur jeweiligen Leitungsart sind einzuhalten.

3.3 Hinweis: Schutz von Gehölzbeständen

3.3.1 Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu beachten.

3.3.2 Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold.

3.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück liegende Zisternen geleitet und als Brauchwasser genutzt werden. Die Anlagen sind durch Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.5 Hinweis: Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Die vollständige Versickerung des gesamten anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächen- und Niederschlagswassers im Plangebiet ist nicht möglich. Zur Minderung der Eingriffe in den Wasserhaushalt und -kreislauf sind Retentionsmaßnahmen, versickerungsfähige Pflasterflächen in geeigneten Bereichen und Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser umzusetzen.

3.6 Hinweis: Information der Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Telekom-Niederlassung Detmold so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Beginn, schriftlich anzuzeigen.

3.7 Hinweis: Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

3.8 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gem. § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.9 Hinweis: Sonstige Maßnahmen

Die durch Bau und Anlage bedingten Beeinträchtigungen sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- Beachtung der Vorgaben durch das Bundesimmissionsschutzgesetz
Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Beachtung der Vorschriften der DIN 2550 - Lärmabwehr im Baubetrieb und bei Baumaschinen (Richtlinien des Vereins Deutscher Ingenieure)
- Beachtung der Ge- und Verbote des Landschaftsgesetzes NRW

4. Rechtliche Grundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 des Gesetzes vom 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 09.05.2000 (GV NW S. 439)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 1 des Gesetzes vom 27.12.2000 (BGBl. 2048)

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.1997 (GV NW S. 430).