Bebbauungsplan 143

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 „Sondergebiet für Sport und Erholung“ (SO) gemäß § 10, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

2.1 Das Errichten von Betrieben und Anlagen in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, ist nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Heizungsanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Abweichende Bauweise
Es wird weder offene noch geschlossene Bebauung festgesetzt. Eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt, daß die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.

2.2 Es sind nur geneigte Dächer, (Satteldach) zulässig. Die Dachneigung beträgt 10° bis 20°.

2.3 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den seitlichen Abstandsflächen zu errichten.

2.4 Festlegung der Firsthöhe:
Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m über der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche im Bereich des geplanten Bauvorhabens.

3. Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die dauerhafte Erhaltung und etwaige Nachpflanzung sicherzustellen. Auch außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sind die Gehölze zu schonen und zu erhalten. Auf die Einhaltung von Gehölzschutzmaßnahmen wird ausdrücklich hingewiesen (siehe Nr. 4.2).

3.2 Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.
Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum I. oder II. Ordnung (Hochstamm, 3x verpflanzt, m.B., StU 14-16 cm), entsprechend der Pflanzliste, mit Untergrundbegrünung zu pflanzen, und zwar auf einer Mindestfläche von 8,00 m².

4. Minimierungsmaßnahmen

4.1 Bodenschutzmaßnahmen
Der Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen.

Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Die DIN 18300, 18320 und 18915 sind grundsätzlich zu beachten.

4.2 Gehölzschutzmaßnahmen

4.2.1 Die im Bebauungsplangebiet zu erhaltenden Hecken und Bäume sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Dieser Schutz ist für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe min. 2 m) beinhalten. Einem Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und einem Verdichten des Bodens wird somit wirkungsvoll vorgebeugt.

Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen durch Versorgungstrassen sind die Leitungen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen.

5. Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

5.1 Die vorhandene Hecke (geschützter Landschaftsbestandteil) ist dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die vorhandene Hecke ist zur weiteren Eingrünung zu ergänzen. Dabei sind vor allem Rotbuchen – Fagus sylvatica zu verwenden.

5.3 Erhaltung bzw. Pflege der westlichen Strukturen
Die vorhandenen Bäume und Sträucher westlich der vorhandenen Halle sind zu erhalten und zu pflegen. Die Böschung ist einmalig bis alle 2 Jahre zu mähen (mit Abräumen des Mähguts). Vereinzelt sind Sträucher durch Sukzession zu fördern.

5.4 Die Pflanzfläche ist mit Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzliste zu bepflanzen. Die einheimischen, standortgerechten Sträucher sind zu je 3 – 5 Exemplaren derselben Art im Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.5 Die Anlage der eingetragenen Pflanzflächen hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

6 Ersatzmaßnahmen

Als Ersatzmaßnahme werden auf unmittelbar angrenzenden Flächen des Reit- und Fahrvereines Maßnahmen durchgeführt, die zu einer Aufwertung um 8.960 Punkte führen. (Bewertungsverfahren Froelich & Sporbeck bzw. LUDWIG).

Es sind Massnahmen direkt nördlich des Bebauungsplangebietes auf Flst. Nr. 492 und Flst. Nr. 389 vorgesehen.

Die Massnahme auf Flst. Nr. 389 ist im Landschaftsplan als Massnahme 5.2-65 (Pflanzung einer Rotbuchenhecke zur Eingrünung des Turnierplatzes) enthalten.
Auf einem 5 m breiten Streifen ist eine 3-reihige freiwachsende Hecke mit Sträuchern und einzelnen Bäumen als Überhälter anzupflanzen. In dem gekennzeichneten Bereich wurden in der Vergangenheit zum Teil schon Gehölze gepflanzt. Diese sind zum größten Teil nicht angegangen, teilweise sind auch nicht standortgerechte Gehölze (Nadel- und Ziergehölze) gepflanzt worden , diese sind vor Beginn der Mässnahme zu entfernen.

Folgende Gehölzarten sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren in einem Abstand von ca. 1 m zu pflanzen:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

Als Überhälter sind Rotbuchen – Fagus sylvatica in einem Abstand von 10 m einzubringen (Heister, 2xv., 150-200).

Auf Flst. Nr. 492 ist ebenfalls eine 3-reihige freiwachsende Hecke aus den oben genannten Straucharten zu pflanzen. In der eckartigen Verbreiterung sind 3 Sorbus aucuparia - Vogelbeere zu integrieren.

Die Gehölzbestände sind abschnittsweise alle 20 Jahre auf den Stock zu setzen.

aufgestellt: Kall, Juni 2000
Ergänzt: Januar 2001

TF-Reithalle 01-2001.doc 22.01.2001

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
K.W. Becker•Architekt VFA•53925 Kall•Kölner Str. 25