C. Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Reitplatz" (SO_1) gemäß § 10, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.
Zulässig ist die Errichtung einer Reitsportanlage als Sandplatz ohne aufstehende Gebäude.

1.2 Sondergebiet für den Reitsport (SO_2) gemäß § 10, Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO.

Zulässig ist die Errichtung von eingeschossigen Nebengebäuden oder/ und die Aufstellung von Containern zur Unterbringung/Lagerung erforderlicher Gerätschaften für den Turnier, Lehr- und Übungsbetrieb des Reitsports. Die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind der Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Gebäudehöhe wird als Firsthöhe festgesetzt. Maßgebend für die zulässige Firsthöhe sind die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 6,0 m im Mittel über der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Pultdächern die höhere Dachseite.

2.2 Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, oder Pultdach) zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 05° bis 45°.

2.3 Die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen ist nicht zulässig.

3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

3.1 Bodenschutzmaßnahmen
Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Dabei müssen wertvolle Flächen in der Umgebung der Baumaßnahme ausgenommen werden.

3.2 Gehölzschutzmaßnahmen

Gehölzschutz: Die im Untersuchungsgebiet oder in angrenzenden Bereichen zu erhaltenden Gehölze sind, sofern in ihrem Kronentraufbereich Bodenarbeiten durchgeführt werden, gemäß der DIN 18920 (oder der RAS-LP4 für Straßen- und Wegebauarbeiten) zu schützen. Dieser Schutz sollte für die Dauer der gesamten Bauzeit einen ortsfesten Baumschutzzaun (Höhe mind. 2 m) beinhalten. Einem Ablagern von vegetationsschädlichen Stoffen und einem Verdichten des Bodens wird somit wirkungsvoll vorgebeugt.

Auch bei dem Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen ist in diesen Bereichen mit besonderer Sorgfalt zu arbeiten. Bei unvermeidbaren Querungen von Hecken, Gebüschen und Einzelbäumen sind die Leitungstrassen ggf. zu bohren, zu schießen oder per Handschachtung herzustellen. Sollten Wurzeln, Äste oder der Stamm dennoch geschädigt werden, sind diese fachgerecht nachzuschneiden und die entstandenen Wunden ordnungsgemäß zu versorgen.

Bei einem Offenhalten von mehr als einer Woche von Baugruben im Kronentraufbereich der Gehölze sind diese gegen Austrocknung mit geeigneten Maßnahmen zu schützen (siehe DIN 18 920). Bei Ausfall von Gehölzen sind diese zu ersetzen.

4. Kompensationsmaßnahmen

4.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes

Die zum Erhalt festgesetzten Hecken sind fachgerecht zu pflegen, der Unterwuchs ist als extensiv gepflegte Gras- und Krautvegetation zu entwickeln.

4.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Kompensationsmaßnahme A

Auf dem benachbarten Flurstück Nr. 389 Flur 7, Gemarkung Eicherscheid, ist im Anschluß an eine bestehende Hecke eine landschaftstypische Hecke mit Durchwachsern zu pflanzen. Es sind vornehmlich Fagus sylvatica – Rotbuchen (5 Stck. pro lfm, Heister 2xv., o.B., 80-100), untergeordnet auch Carpinus betulus – Hainbuche und Crataegus monogyna – Weißdorn zu verwenden. Die Pflanzung ist als geschnittene Rotbuchenhecke mit einzelnen Durchwachsern zu pflegen, Ausfälle sind dauerhaft zu ersetzen. Der Hecke ist ein mindestens 2,5 m breiter Streifen mit einer Mindestfläche von 75 m² zur Verfügung zu stellen.

Kompensationsmaßnahme B

Unweit des Bebauungsplangebietes sind auf dem Flurstück Nr. 492, Flur 7, Gemarkung Eicherscheid gemäß Lagedarstellung im Landschaftspflegerischen Begleitplan mehrere freiwachsende, naturnahe Heckabschnitte mit einzelnen Überhältern anzulegen. Diese Heckenabschnitte schließen zum Teil direkt an Pflanzgebote für freiwachsende Hecken an, die im Bebauungsplan Nr. 143 Reithalle „Auf dem Rott" festgesetzt sind.

Folgende Gehölzarten sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren in einem Abstand von ca. 1 m zu pflanzen (Mindestpflanzgröße: Sträucher 2xv. oder v.Str., Höhe 60-100 oder entsprechende Forstware):

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).

Die freiwachsenden Hecken müssen insgesamt eine Mindestfläche von ca. 550 m² umfassen.

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwuchspflege gemäß DIN 18919 ist abzusichern.

Kompensationsmaßnahme C

Auf der nordöstlich an die Flurstücke 389 und 492 anschließenden Teilfläche des Flurstückes 498, Flur 7, Gemarkung Eicherscheid ist auf einer vorhandenen Intensivgrünlandfläche –entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes– auf einer Fläche von 1.200 m² eine Extensivierung der Nutzung (extensive Wiesen- oder Weidenutzung) durchzuführen.

Die Extensivierungsfläche ist auszuzäunen. Eine Beweidung ist nicht zulässig.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme durch den Vorhabensträger zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

5. Abgrabungen und Anschüttungen

5.1 Abgrabungen

Innerhalb der, in der Planzeichnung gemäß § 9 Nr. 25b BauGB festgesetzten, Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dürfen keine Abgrabungen vorgenommen werden.

5.2 Anschüttungen

Anschüttungen sind nur bis zu einer, für den Übungsbetrieb des Sandplatzes erforderlichen, Breite von max. 23,0 m zulässig, so dass überall dort wo die Parzellenbreite dies zulässt, ein Kronentraufbereich von 2,50 m bis zur Heckenmitte von Anschüttungen freigehalten wird.

Aufgestellt: Kall, Dezember 2004
Ergänzt / geändert: September 2005
Ergänzt / geändert: Januar 2006

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
BERND BECKER KÖLNER STRASSE 25 53925 KALL

TF-Sandplatz 01.06.doc
09.01.06