Textliche Festsetzungen zur 16.Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 im Bereich Schumanstraße / Batzkuhler Weg

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet „Garten- und Pflanzenmarkt“ SO_{10} ist der Einzelhandel mit gartenmarkttypischen Sortimenten sowie die Errichtung notwendiger Verwaltungs-, Sozial-Lager- und Büroräume zulässig. Zulässig sind zudem die dem Vorhaben dienenden Mitarbeiter- und Kundenstellplätze. Für den Garten- und Pflanzenmarkt sind folgende marktspezifischen Sortimente zulässig:

Hauptsortiment:

WB 6608*	Vasen, Blumenübertöpfe u.ä. Ziergegenstände aus Porzellan z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe
WB 845	Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
WB 971	Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
WB 972	Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt) und weniger Rauminhalt)
WB 973	Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen und –grün)
WB 975	Topf- und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehälze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
WB 978	Getrocknete Blumen und andere Pflanzen und Pflanzteile für Binde- und Zierzwecke a.n.g. **, fertige Blumenbindereierzeugnisse
WB 970	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä. von Blumen, Zier- und Baumschulpflanzen
WB 9792	Blumenerde, Kakteenkies u.ä.
WB 9795	Tonwaren für den Gärtnereibedarf z.B. Blumentöpfe, - kästen, Samen-, Bepflanzungsschalen
WB 980	Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
WB 981	Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat- und Pflanzgut für Blumen, Zier- u.a. Baumschulpflanzen)
WB 989	Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen u.ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen- und Rasendünger) einschl. Torf
WB 9890	Düngetorf

Nebensortiment:

WB 5155	Korbwaren, a.n.g. z.B. Einkaufs-, Blumen-, Geschenkkörbe
WB 647	Drahtgeflechte, Gewebe und Zubehör
WB 976	Schnittblumen- und grün, frisch
WB 979	Blumenbinderei- und Gärtnereibedarf, a.n.g., Keramik, Kunstgewerbe ohne 9792 und 9795

*WB entsprechend dem “Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik”, Ausgabe 1978, Herausgeber: Stat. Bundesamt Wiesbaden

** a.n.g. = anderweitig nicht genannt

Die Verkaufsfläche der Nebensortimente darf in der Summe 150 qm nicht überschreiten. Dabei darf für das Sortiment WB 976 die maximale Verkaufsfläche von 50 m² nicht überschritten werden.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.970 m² beschränkt.

Im Sondergebiet „Garten- und Pflanzenmarkt“ SO_{10} darf die Geschossfläche gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO 2.700 m² nicht überschreiten.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhen baulicher Anlagen dürfen folgende Werte nicht überschreiten:

zulässige Traufhöhe:	7,00 m
zulässige Firsthöhe:	10,50 m
ausnahmsweise zulässige Traufhöhe:	10,50 m

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässige Traufhöhe ist nur erlaubt, wenn sich das Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine Erhöhung der Firsthöhe ist nicht zulässig.
Werbeanlagen dürfen eine Endhöhe von 17,00 m nicht überschreiten, dabei liegt der Bezugspunkt in der Mitte der Grundstücksgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße. Maßgebend ist die Erschließungsstraße, zu der die Haupteingänge orientiert sind.

1.3. Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO

In allen Baugebieten sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

1.4 Anschluss an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zur Schumanstraße sowie zum Batzkuhler Weg ist jeweils eine Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) in einer Breite von max. 9 m zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils max. 6 m Breite zugelassen werden. Zusätzlich ist am Batzkuhler Weg eine Bedarfsein- und Ausfahrt zulässig.

1.5 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferung des Gartenmarktes darf nur über die nach Südost ausgerichtete Fassadenseite erfolgen. Zufahrten zu den Anlieferungstoren dürfen nicht entlang der Südwestseite oder der Nordwestseite des Gartenmarktes erfolgen.

1.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Es sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, wobei pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Bäume müssen in einem Mindestabstand von 7 m in dem mit A gekennzeichneten Flächen gesetzt werden und die übrigen Bäume innerhalb der verbleibenden Grundstücksfläche.

1.6.2 Je 6 ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich zu 1.5.1 ein standortgerechter hochstämmiger Baum gem. Pflanzliste in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

1.6.3 Die mit A und B gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind mit Ausnahme der erforderlichen und unter Ziffer 1.6 festgesetzten Grundstückszufahrten als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Maßnahmen können auf die unter Ziffer 1.5.1 genannte Anforderung angerechnet werden.

1.6.4 In der mit C gekennzeichneten Fläche ist eine durchgehende Gehölzreihe heimischer Arten (Sträucher und / oder Bäume) zu entwickeln. Die Eingrünung kann auf die unter Ziffer

1.6.1 genannte Anforderung angerechnet werden.

1.6.5 In den mit Pflanzbindungen festgesetzten Flächen sind keine Nebenanlagen oder Werbeanlagen zulässig.

Pflanzliste Bäume

Es sind Hochstämme mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mind. 16 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) oder gleichwertige Stammbüsche der folgenden Arten zu pflanzen:

Acer platanoides	-	Spitzahorn,
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn,
Carpinus betulus	-	Hainbuche,
Fraxinus excelsior	-	gemeine Esche,
Quercus cerris	-	Zerreiche,
Quercus robur	-	Stieleiche,
Tilia cordata	-	Winterlinde,
Tilia intermedia	-	holländische Linde.

Pflanzliste Sträucher

Es sind einjährig verpflanzte leichte Heister oder Sträucher von standortgerechten, heimischen Hecken und Feldgehölzen zu pflanzen. Zu standortgerechten heimischen Sträuchern zählen:

Acer campestre	-	Feldahorn,
Carpinus betulus	-	Hainbuche,
Corylus avellana	-	Haselnuß,
Fagus silvatica	-	Buche,
Fraxinus excelsior	-	Esche,
Crataegus monogyna	-	Weißdorn,
Prunus spinosa	-	Schlehe,
Prunus Avium	-	Vogelkirsche,
Castanea sativa	-	Esskastanie,
Sambucus nigra	-	Holunder,
Sorbus aucuparia	-	Eberesche,
Populus tremula	-	Espe,
Cornus sanguineum	-	Hartriegel,
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster,
Taxus baccata	-	Eibe,
Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme),
Cornus mas	-	Kornelkirsche,
Amelanchier lamarck	-	Felsenbirne,
Rosa canina	-	Hundsrose,
Rosa rugosa	-	Apfelrose,
Rosa rubrifolia	-	Weinrose,
Viburnum opulus	-	Schneeball.

2. Hinweise

3.1 Bei allen baulichen Maßnahmen, Befestigungen (z.B. Anlage von Zufahrten und Stellplätzen), dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern etc. auf den mit Leitungsrechten zu Gunsten der Wehrbereichsverwaltung III ist die Wehrbereichsverwaltung oder die Fernleitungsbetriebsabteilung zu beteiligen:

Fernleitungs- und Betriebsgesellschaft Löbestraße 1
53173 Bonn
oder
Wehrbereichsverwaltung III
Wilhelm-Raabe-Straße 46
Düsseldorf

3.2 Im Bereich der vorhandenen Trasse für eine Wasserleitung der enwor GmbH (Parzelle 630) darf bis auf Wegeeinbauten und Parkplatzbefestigungen keine Überbauung oder großkronige Bepflanzung stattfinden.

3.2 Für das weitere Planverfahren sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bei der Beseitigung der Weißdornhecke Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten). Soweit die empfohlene Maßnahme berücksichtigt wird, sind keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht des BNatSchG zu erwarten.