

Textliche Festsetzungen

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften über Gestaltung bisheriger Bebauungspläne mit Ausnahme der Festsetzungen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die in dem BP Nr. 92 „Feldhausen I“ bestimmt werden, außer Kraft.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1(5) BauNVO folgende nach § 8(2) BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Lagerhäuser, Lagerplätze
 - Anlagen für sportliche ZweckeAuch sind folgende nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Vergnügungsstätten.

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Die max. Firsthöhe im Gewerbegebiet beträgt 12 m.
- 3.2 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante der Mittelachse des zugehörigen Straßenabschnitts der Lilienthaler Allee, gemessen in der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume auf Dauer zu erhalten. Insbesondere der Wurzelbereich der Gehölze darf nicht durch Versiegelungen oder andere Maßnahmen beeinträchtigt werden. Bei Abgang von Bäumen sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf den Flächen der vorhandene Gehölzbestand sowie die Röhrichtvegetation der Gräben und Sickermulden weitestgehend zu erhalten. Entlang der südöstlichen Grabenböschungen sind mehrreihige Baum-Strauch-Hecken im Verband 1,2 x 1,2 m zu entwickeln. Es sind ausschließlich Pflanzen folgender Gehölzarten zu verwenden:
Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*),

Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*).

Straucharten: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*).

Als Mindestqualität des Pflanzgutes sind "Heister, 150-200 cm" bzw. "leichte Sträucher, 60-100 cm" zu verwenden. An den äußeren Flächenrändern sind mindestens 2 m breite Säume als naturnahe Staudenfluren bzw. Wiesenstreifen zu entwickeln. Ein naturnaher Ausbau der Gewässer bei dauerhaftem Erhalt der halbseitigen Grabenvegetation ist zulässig. Die Pflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den zugehörigen Grundstücken von dem jeweiligen Bauherrn spätestens innerhalb der auf die Innutzunahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dem Bauantrag bzw. der Mitteilung über die beabsichtigte Baumaßnahme ist ein entsprechender Bepflanzungsplan beizufügen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen

5.1 Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche den flächenbezogenen Schalleistungspegel von 58 dB(A)^{1/} tags bzw. 40 dB(A) nachts^{1/} überschreiten sind nicht zulässig.

^{1/} Tagzeitraum 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, Nachtzeitraum 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr

Hinweise

Externer Ausgleich auf den Flächen zwischen Viehgraben und dem 4. Bauabschnitt der Lilienthaler Allee (Flächenpool II) auf von der Gemeinde bereitgestellter Fläche
Maßnahmen auf einer Gesamtfläche von 40.031 m²

- 1) Naturnaher Ausbau der Alten Wörpe auf einem ca. 200 m langen und des Viehgrabens auf einem ca. 490 m langen Gewässerabschnitt.
- 2) Entwicklung der derzeitigen Grünlandflächen zu einem Mosaik vielfältiger, artenreicher, feuchtegeprägter Grünlandbiotope (Biotoptypen *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte*, *Nasswiese*, *Landröhricht*, *Sumpf*).
- 3) Entwicklung von 4000 m² naturnahen Gehölzflächen. Diese sind als Initialpflanzungen räumlich verteilt als jeweils 300-500 m² große Feldgehölze anzulegen.

Alle Maßnahmen wurden nach wasserrechtlicher Genehmigung bereits durch die Gemeinde umgesetzt.

Für den externen Ausgleich wird dem vorliegenden Bebauungsplan von der Gesamtfläche des Flächenpool II eine Teilfläche von 484 m² durch die Gemeinde bereitgestellt.