

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)
 - 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
 - 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dient das eingeschränkte Gewerbegebiet mit der Quartiersbezeichnung Q7 der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören. Lagerstätten, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind hier nicht zulässig. Der maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
 - 1.4 In dem Sondergebiet "Pferdehaltung" sind Stallungen für Pferde auf einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig. Gebäude für die Unterstellung von Geräten und Maschinen sind auf einer Grundfläche von max. 150 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO.

2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe ist die Oberkante der Mittelachse des zugehörigen Straßenabschnitts der Lüningseer Straße, gemessen in der Fassadenmitte des jeweiligen Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird auf 25 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

3.2 In dem Sondergebiet gilt die offene Bauweise.

4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Das in den Allgemeinen Wohngebieten, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Durch Geländeaufhöhung muss ein Mindestabstand zum mittleren maximalen Grundwasserstand von 1,0 m gewährleistet sein. Eine allgemeine Geländeaufhöhung ist mindestens auf das Niveau der Lüningseer Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen.

4.2 Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist in den Verkehrsflächen zu versickern.

- 4.3 Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist der auf der Fläche vorhandene Laubbaumbestand mit einem Stammumfang von über 100 cm dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen der gleichen Art als Hochstamm zu ersetzen. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend.

- 5.2 Die Fläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen (25 %) und Sträuchern (75 %) zu bepflanzen. Das Pflanzraster beträgt 1,5 x 1,3 m. Folgende Arten und Qualitäten sind zu verwenden:

Alnus glutinosa (Schwarzerle), vHei, 150 - 200 cm

Betula pendula (Sandbirke), vHei, 150 - 200 cm

Betula pubescens (Moorbirke), vHei, 150 - 200 cm

Sorbus aucuparia (Vogelbeere), vHei, 150 - 200 cm

Rhamnus frangula (Faulbaum), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm

Salix aurita (Ohrweide), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm

Crataegus monogyna (Weißdorn), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm

Prunus spinosa (Schlehe), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm

Quercus robur (Stieleiche), vHei, 150 - 200 cm

Rosa canina (Hundsrose), vStr, 3 Tr., 60 - 100 cm

Viburnum opulus (Wasserschneeball), vStr, 4 Tr., 60 - 100 cm.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der auf die Innutzungsnahme der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.

- 5.3 Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1 (Gemarkung Heidberg, Flur 1 Flurstück 652/1)

für Q 1.1, 1.3, 1.4, 2, 4, 5 und 6

Die Fläche ist durch Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung zu mesophilem Grünland bzw. zu einer Nasswiese zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche zukünftig jährlich ab 15. Juni einmal zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Bodenbearbeitung, Düngungs- bzw. Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.

Alternativ kann die Fläche auch durch natürliche Sukzession zu einem Landröhrich bzw. zu einem Feuchtgebüsch entwickelt werden oder im Fall eines naturnahen Ausbaus der Wörpe im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde in die Gewässerplanung einbezogen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1b (Gemarkung Worphausen, Flur 7. Flurstück 62/2)

für Q 1.1, 1.3, 1.4, 2, 4, 5 und 6

Die Fläche ist zu einem naturnahen Wald zu entwickeln. Die Waldentwicklung ist auf der westlichen Flächenhälfte durch entsprechende Anpflanzungen zu initiieren und hat auf der östlichen Teilfläche durch natürliche Selbstentwicklung (Sukzession) zu erfolgen. Die gesamte Kompensationsfläche ist daher für ca. 10 Jahre mit einem Wildschutzzaun und Eichenspaltpfählen ca. 1,6 m hoch einzuzäunen. Bei der Anpflanzungsfläche ist im Abstand von ca. 3 m von der Einzäunung ein Waldmantel als ein- oder zweireihige Strauchpflanzung anzulegen. Hier sind jeweils 10 Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*) und Wasserschneeball (*Viburnum opulus*) gleichmäßig auf der Fläche verteilt im Pflanzabstand und Reihenabstand von ca. 2 m x 2 m versetzt zu pflanzen. Die zwischen dem Waldmantel liegende Kernzone soll mit den Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*, ca. 80 Stück), Moorbirke (*Betula pubescens*, ca. 40 Stück), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*, ca. 20 Stück), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*, ca. 20 Stück) und Zitterpappel (*Populus tremula*, ca. 20 Stück) im Verband ca. 3 m x 2 m bepflanzt werden. Die Gehölzarten sind gleichmäßig auf der Fläche zu verteilen, wobei Vogelbeere und Zitterpappel überwiegend im Randbereich zu dem Waldmantel gepflanzt werden sollen.

Das gesamte Pflanzgut ist in der Mindestqualität Jungpflanze (3-jähriger verpflanzter Sämling), 80-120 cm hoch, zu pflanzen. Baumarten sind entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz aus dem Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ zu beziehen.

Die Anpflanzungen sind ca. 3 Jahre lang zu pflegen und Pflanzenausfälle

zu ersetzen. Anschließend verbleibt die Fläche dauerhaft der natürlichen Selbstentwicklung.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen für Q 1.2 (Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 112)

Die Fläche ist durch Sukzession zu einem natürlichen Wald zu entwickeln. Hierzu dürfen zukünftig keine Nutzungen bzw. Pflegemaßnahmen auf der Fläche durchgeführt werden. Entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind dauerhafte Markierungen mit Eichenspaltpfählen (Pfahlabstand ca. 15 m zueinander) vorzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der in dem Quartier zugelassenen Bauvorhaben vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.6 Ausgleichsmaßnahmen für Q 3 und für die „Fläche für die Landwirtschaft“ (Gemarkung Worphausen, Flur 7, Flurstück 26/4)

Die Fläche ist durch Sukzession zu einem natürlichen Wald zu entwickeln. Hierzu dürfen zukünftig keine Nutzungen bzw. Pflegemaßnahmen auf der Fläche durchgeführt werden. Ausnahmsweise zulässig ist die Nutzung eines ca. 4 m breiten und ca. 20 m langen Streifens zur landwirtschaftlichen Nutzung des nördlich angrenzenden Flurstücks 17/2.

Die Ausgleichsfläche ist entlang der Grenzen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Eichenspaltpfählen (Pfahlabstand ca. 15 m zueinander) dauerhaft zu markieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der in dem Quartier zugelassenen Bauvorhaben vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen für das „Sondergebiet“ (Gemarkung Worphausen, Flur 7, Flurstück 4/2)

Die Fläche ist zu einem naturnahen Feldgehölz zu entwickeln. Hierzu sind auf der Fläche 5 ca. 50 m lange Pflanzreihen mit jeweils 25 Gehölzen anzulegen (Pflanzverband 2 m * 1,5 m). In den äußeren Pflanzreihen sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen. Ansonsten gelten in Bezug auf Pflanzenauswahl und Pflanzenqualitäten die Angaben für die Pflanzungen der Textlichen Festsetzung Nr. 5.4. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten mit etwa gleichen Mengen und gleichmäßiger Verteilung zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und eventuelle Abgänge zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der in dem Quartier zugelassenen Bauvorhaben vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen für Q 4 (Gemarkung Worphausen, Flur 8, Flurstück 205/18)

Die Fläche ist zu einem naturnahen Feldgehölz zu entwickeln. Auf der gesamten Fläche ist im Pflanzverband 1,5 m * 2 m eine Anpflanzung vorzunehmen. In der äußeren Pflanzreihe sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen. Ansonsten gelten in Bezug auf Pflanzenauswahl und Pflanzenqualitäten die Angaben für die Pflanzungen der Textlichen Festsetzung Nr. 5.4. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten mit etwa gleichen Mengen und gleichmäßiger Verteilung zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Kompensationsfläche ist für ca. 10 Jahre mit einem Wildschutzzaun ca. 1,6 m hoch einzuzäunen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn der in dem Quartier zugelassenen Bauvorhaben vom Grundstückseigentümer durchzuführen.