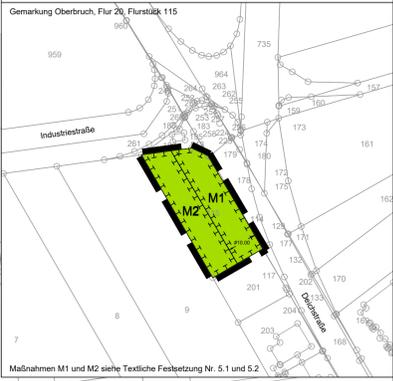




Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 83



Geltungsbereich CEF-Maßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB



Textliche Festsetzungen (Teil 1 von 2)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet Nahversorgungs-Zentrum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet Nahversorgungs-Zentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b, 1c und SO 2.
 - Teilbereich SO 1a Lebensmittelvertriebsortimeter

12.1 Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvertriebsortimeter) als Hauptbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² und einer Mindestverkaufsfläche von 876 m² zulässig.

12.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

12.3 Die Hauptbetriebe ergänzende Nutzungen, wie Backereien, Blumengeschäfte oder Kioske inkl. Loto/Tabo sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.
 - Teilbereich SO 1b Lebensmitteldiscounter

13.1 Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

13.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 150 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
 - Teilbereich SO 1c argäranische Handels- und Gewerbetrieben

14.1 Im Sondergebiet SO 1c sind in den Teilbereichen SO 1a und 1b ergänzende Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 600 m² zulässig. Die jeweilige Verkaufsfläche eines Betriebes darf 300 m² nicht überschreiten.

14.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein.

14.3 Neben den unter 1.4.1 und 1.4.2 aufgeführten Zulassungen sind zudem jeweils die folgenden Nutzungen zulässig:

 - Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe).
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe.
 - Räume für freie Berufe.
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

1.1 Untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Boos-Fremery-Straße). Diese liegt im Planbereich bei ca. 41,0 über NN (Normalhöhennull).

1.2 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als die höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

1.3 Innerhalb des Sondergebietes darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Auflagen wie z.B. Lüftungsaufbauten, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten an maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.
- Grundflächezahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächezahl darf durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Bauweise** (§ 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise ist 32 Abs. 4 BauNVO

In den Sondergebieten SO 1a, SO 1b und SO 1c gilt die Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile über 50,00 m zulässig sind. Seitliche Grenzansätze sind einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) mit einer Höhe von maximal 2 m sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete (SO1a, SO1b und SO1c) ausnahmsweise zulässig. Der obere Bezugspunkt wird definiert als die höchste Punkt der Schallschutzmaßnahme. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe liegt bei 41,0 über NNH.
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1a, 1b, 1c und 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Auf den zentralen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist eine dreieckige Anpflanzung aus lebensunverträglichen Sträuchern der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften verwendet werden.
 - Auf den zentralen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 sind insgesamt drei lebensunverträgliche Laubbäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Es dürfen ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften verwendet werden. Die Bereiche unter den Baumpflanzungen sind mit ökologisch wertvollen und gebietsheimischen Regio-Saatgut (z.B. Schmetterlings- und Wildblumenarten von Rieger-Hofmann) einzuräumen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzungen (Teil 2 von 2)

- Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes SO2 sind je angelegte 15 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortstypische Gehölze in Form einer Strauchhecke der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m.
- Erhaltung von Bäumen und Strüchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes SO2 sind die zeichnerisch festgesetzten „Bestandbäume“ in Neupflanzungen zu integrieren und bei Abgang durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen.
 - Die durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ erstellten Bestandsbäume sind zur Verkehrssicherung durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 5 zu ersetzen.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Strüchern (M4) sind sämtliche Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- Bedingte Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baufeldreimung und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind erst zulässig, nachdem die unter Festsetzung Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 89 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauNVO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes zulässig. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 9,00 m bezogen auf die auf die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Boos-Fremery-Str.) - diese liegt im Planbereich bei 41,00 m ü NNH - zulässig.

Pflanzliste 1		Pflanzliste 2	
Nadelbäume: 2, 1 versch. mit Dreifachbl. Stammring 10-15 cm		Nadelbäume: 1 versch. mit Dreifachbl. Stammring 10-15 cm	
Heidel	Corylus avellana	Stachis	Quercus robur
Weiden	Crataegus monogyna	Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Rosa canina	Hainbuche	Cornus mas

Mit Leitungsnetzen zu belastende Flächen

- In den zeichnerisch festgesetzten M1 Leitungsnetzen zu belastenden Flächen ist ein Leitungsgraben zu Gunsten der Stadt Heinsberg einzuräumen.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Emissionskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

7.1 In den Sondergebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Sondergebiet	Fläche	Emissionskontingent LEK	
		tags	nachts
SO 1a	3.722 m ²	40 dB(A) ^{1/3}	40 dB(A) ^{1/3}
SO 1b	3.478 m ²	40 dB(A) ^{1/3}	40 dB(A) ^{1/3}
SO 1c	2.000 m ²	40 dB(A) ^{1/3}	40 dB(A) ^{1/3}
SO 2	4.253 m ²	40 dB(A) ^{1/3}	40 dB(A) ^{1/3}

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- Ein Vorhaben erfolgt auch dann die schallschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{den} im Immissionsort nicht über TA L_{den} mit mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Referenzwert).
- Giechmaschinen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, wenn im bauordnungsgemäßen Verfahren über eine qualifizierte Schallmessungsprognose der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der Vor- Zusatz- und Gestaltungsabst. im maßgeblichen Immissionsorten nach TA L_{den} ausgeschlossen werden können.
- Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA L_{den} hinsichtlich der Mittelwertberechnung zu den geltenden Immissionsortswerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA L_{den}, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Textliche Festsetzungen (Teil 2 von 2)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Sondergebiet Nahversorgungs-Zentrum** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet Nahversorgungs-Zentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b, 1c und SO 2.
 - Teilbereich SO 1a Lebensmittelvertriebsortimeter

12.1 Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvertriebsortimeter) als Hauptbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² und einer Mindestverkaufsfläche von 876 m² zulässig.

12.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

12.3 Die Hauptbetriebe ergänzende Nutzungen, wie Backereien, Blumengeschäfte oder Kioske inkl. Loto/Tabo sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.
 - Teilbereich SO 1b Lebensmitteldiscounter

13.1 Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

13.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 150 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
 - Teilbereich SO 1c argäranische Handels- und Gewerbetrieben

14.1 Im Sondergebiet SO 1c sind in den Teilbereichen SO 1a und 1b ergänzende Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 600 m² zulässig. Die jeweilige Verkaufsfläche eines Betriebes darf 300 m² nicht überschreiten.

14.2 Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein.

14.3 Neben den unter 1.4.1 und 1.4.2 aufgeführten Zulassungen sind zudem jeweils die folgenden Nutzungen zulässig:

 - Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe).
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe.
 - Räume für freie Berufe.
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)

1.1 Untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Boos-Fremery-Straße). Diese liegt im Planbereich bei ca. 41,0 über NN (Normalhöhennull).

1.2 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als die höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

1.3 Innerhalb des Sondergebietes darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Auflagen wie z.B. Lüftungsaufbauten, Aufzugsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten an maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.
- Grundflächezahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächezahl darf durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- Bauweise** (§ 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise ist 32 Abs. 4 BauNVO

In den Sondergebieten SO 1a, SO 1b und SO 1c gilt die Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile über 50,00 m zulässig sind. Seitliche Grenzansätze sind einzuhalten.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) mit einer Höhe von maximal 2 m sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete (SO1a, SO1b und SO1c) ausnahmsweise zulässig. Der obere Bezugspunkt wird definiert als die höchste Punkt der Schallschutzmaßnahme. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe liegt bei 41,0 über NNH.
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1a, 1b, 1c und 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Auf den zentralen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist eine dreieckige Anpflanzung aus lebensunverträglichen Sträuchern der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften verwendet werden.
 - Auf den zentralen festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 sind insgesamt drei lebensunverträgliche Laubbäume der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Es dürfen ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften verwendet werden. Die Bereiche unter den Baumpflanzungen sind mit ökologisch wertvollen und gebietsheimischen Regio-Saatgut (z.B. Schmetterlings- und Wildblumenarten von Rieger-Hofmann) einzuräumen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1		Pflanzliste 2	
Nadelbäume: 2, 1 versch. mit Dreifachbl. Stammring 10-15 cm		Nadelbäume: 1 versch. mit Dreifachbl. Stammring 10-15 cm	
Heidel	Corylus avellana	Stachis	Quercus robur
Weiden	Crataegus monogyna	Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Rosa canina	Hainbuche	Cornus mas

Hinweise (Teil 1 von 2)

- Artenschutz**
 - Zeitliche Begrenzung Bauleistungen

Die Bauleistungen (Rundungen) ist außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Durchführung der Baumaßnahme sollte sich lückentun an die Bauleistungen anschließen.
 - Schutzzone Wurmflur

Der Uferbereich der Wurm ist bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen. Dazu ist in einem Abstand von etwa 50 cm (erforderlicher Baumaß) zur geplanten Grenze der befestigten Fläche ein moosiger Bauplan zu errichten und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Die so hergestellte Schutzzone ist von jeder Bodenverfestigung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Ferner ist der Bereich auch im Betrieb in unveränderlicher Form zu erhalten - insbesondere ist eine Veränderung der Vegetationsflächen durch Neupflanzungen oder Einsätze zu unterlassen - ausgenommen davon bleibt die Neupflanzung durch Silberweiden und Schwarzweiden als Ersatz der rotenden Pappeln in diesem Bereich. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren.
 - Schutzzone Baumbestand Ost- und Gehölzfläche West

Der Kronenbereich von zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen an der Ölgrube sowie die an der Westgrenze zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen. Dazu ist die Kronenabgrenzung bzw. der Gehölzrand durch einen moosigen Bauplan zu errichten, der während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten ist. Die so hergestellten Schutzzonen sind von jeder Bodenverfestigung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren. Zusätzlich wird empfohlen, die Bäume mittels Stammschutz durch eine Verankerung zu schützen.
 - Vermeidung von Fallenerkennung

Bereits in der Planungsphase sind bezüglich der Baumaßnahme Tierfallen aller Art zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohbauten und gelagerten Materialien, aber auch große, ungelagerte Flächen an den Gebäuden. Große Glasfronten sind möglichst in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Insbesondere im Sommer (zur Insektenschutz der Zweigfliegen) sind Rohbauten vor einer Beschattung durch Folienmaterial zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Beschattung kommen, sind die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde unzulässig.
 - Stellplätze

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein farbreicheres Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.
- Artenenschutz**
 - Ein dauerhafter Erhalt des Verbundkorridors Wurmflur in einer Breite von ca. 10,00 m wird durch die Festsetzungen der B-Planung gewährleistet.
 - Vermeidung von Vogelschutz

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbestellen), die mit durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen versehen werden, sollte eine vogelfreundliche Bauweise vorzuziehen um Vogelschutz zu beachten und insbesondere die wirksame Vogelschutz an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend vermeiden. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist im Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Expertenentscheidung abzuzeichnen.
 - CEF Maßnahme Ersatz Gehölzbestand West

Die Rodung der Gehölzbestände im Bereich der Tennisplätze (Westgrenze des PG) kann durch das Umland nicht kompensiert werden. Aufgrund der mit dem Betrieb der Anlage einhergehenden, dauerhaften Störung kann die verbleibende Gehölzfläche die ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen. Für die Baufeldreimung gilt auch hier die in Maßnahme 1.1 genannte Frist. Der zu rodende Bestand ist durch die vorgeschriebene Anpflanzung einer Gehölzreihe von ca. 850 m auszugleichen. Dies entspricht mit dem Verhältnis von 1:1 gegenüber der zu rodenden Bestände (West). Die Umsetzung muss an anderer Stelle (im Bereich Oberbruch) erfolgen (s. textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2). Eine Kombination der Maßnahmen Artenschutz und Landschaftsschutz nach LGNW wird empfohlen.
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzrechtliche Beleuchtung des geplanten Bauprojekts sowie der dort zu errichtenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einer nach unten eingetragenen Abstrahlwinkel von max. 70° (gegenüber z.B. beim Einsatz von Vog. Köhlleuchtungen) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsanlagen zu wählen, die auf Grund ihres abgewinkelten Lichtstrahlens einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und jagdbare von Fledermaus haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtung von Außenbereichen eine warmweiße gegenüber einer kalbweißen Beleuchtung vorzuziehen, was am möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung unterbreiten. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagtverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Wohnbereich die Umwelteleistung noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zatschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

Hinweise (Teil 2 von 2)

- Erhaltung von Bäumen und Strüchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes SO2 sind die zeichnerisch festgesetzten „Bestandbäume“ in Neupflanzungen zu integrieren und bei Abgang durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen.
 - Die durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ erstellten Bestandsbäume sind zur Verkehrssicherung durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 5 zu ersetzen.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Strüchern (M4) sind sämtliche Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- Bedingte Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baufeldreimung und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind erst zulässig, nachdem die unter Festsetzung Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 89 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauNVO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes zulässig. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 9,00 m bezogen auf die auf die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Boos-Fremery-Str.) - diese liegt im Planbereich bei 41,00 m ü NNH - zulässig.

Hinweise (Teil 2 von 2)

- Artenschutz**
 - Zeitliche Begrenzung Bauleistungen

Die Bauleistungen (Rundungen) ist außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Durchführung der Baumaßnahme sollte sich lückentun an die Bauleistungen anschließen.
 - Schutzzone Wurmflur

Der Uferbereich der Wurm ist bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen. Dazu ist in einem Abstand von etwa 50 cm (erforderlicher Baumaß) zur geplanten Grenze der befestigten Fläche ein moosiger Bauplan zu errichten und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Die so hergestellte Schutzzone ist von jeder Bodenverfestigung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Ferner ist der Bereich auch im Betrieb in unveränderlicher Form zu erhalten - insbesondere ist eine Veränderung der Vegetationsflächen durch Neupflanzungen oder Einsätze zu unterlassen - ausgenommen davon bleibt die Neupflanzung durch Silberweiden und Schwarzweiden als Ersatz der rotenden Pappeln in diesem Bereich. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren.
 - Schutzzone Baumbestand Ost- und Gehölzfläche West

Der Kronenbereich von zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen an der Ölgrube sowie die an der Westgrenze zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen. Dazu ist die Kronenabgrenzung bzw. der Gehölzrand durch einen moosigen Bauplan zu errichten, der während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten ist. Die so hergestellten Schutzzonen sind von jeder Bodenverfestigung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren. Zusätzlich wird empfohlen, die Bäume mittels Stammschutz durch eine Verankerung zu schützen.
 - Vermeidung von Fallenerkennung

Bereits in der Planungsphase sind bezüglich der Baumaßnahme Tierfallen aller Art zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohbauten und gelagerten Materialien, aber auch große, ungelagerte Flächen an den Gebäuden. Große Glasfronten sind möglichst in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Insbesondere im Sommer (zur Insektenschutz der Zweigfliegen) sind Rohbauten vor einer Beschattung durch Folienmaterial zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Beschattung kommen, sind die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde unzulässig.
 - Stellplätze

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein farbreicheres Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.
- Artenenschutz**
 - Ein dauerhafter Erhalt des Verbundkorridors Wurmflur in einer Breite von ca. 10,00 m wird durch die Festsetzungen der B-Planung gewährleistet.
 - Vermeidung von Vogelschutz

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbestellen), die mit durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen versehen werden, sollte eine vogelfreundliche Bauweise vorzuziehen um Vogelschutz zu beachten und insbesondere die wirksame Vogelschutz an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend vermeiden. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist im Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Expertenentscheidung abzuzeichnen.
 - CEF Maßnahme Ersatz Gehölzbestand West

Die Rodung der Gehölzbestände im Bereich der Tennisplätze (Westgrenze des PG) kann durch das Umland nicht kompensiert werden. Aufgrund der mit dem Betrieb der Anlage einhergehenden, dauerhaften Störung kann die verbleibende Gehölzfläche die ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen. Für die Baufeldreimung gilt auch hier die in Maßnahme 1.1 genannte Frist. Der zu rodende Bestand ist durch die vorgeschriebene Anpflanzung einer Gehölzreihe von ca. 850 m auszugleichen. Dies entspricht mit dem Verhältnis von 1:1 gegenüber der zu rodenden Bestände (West). Die Umsetzung muss an anderer Stelle (im Bereich Oberbruch) erfolgen (s. textliche Festsetzungen 5.1 und 5.2). Eine Kombination der Maßnahmen Artenschutz und Landschaftsschutz nach LGNW wird empfohlen.
- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzrechtliche Beleuchtung des geplanten Bauprojekts sowie der dort zu errichtenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einer nach unten eingetragenen Abstrahlwinkel von max. 70° (gegenüber z.B. beim Einsatz von Vog. Köhlleuchtungen) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsanlagen zu wählen, die auf Grund ihres abgewinkelten Lichtstrahlens einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und jagdbare von Fledermaus haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtung von Außenbereichen eine warmweiße gegenüber einer kalbweißen Beleuchtung vorzuziehen, was am möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung unterbreiten. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagtverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Wohnbereich die Umwelteleistung noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zatschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

Hinweise (Teil 2 von 2)

- Erhaltung von Bäumen und Strüchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes SO2 sind die zeichnerisch festgesetzten „Bestandbäume“ in Neupflanzungen zu integrieren und bei Abgang durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu ersetzen.
 - Die durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ erstellten Bestandsbäume sind zur Verkehrssicherung durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 5 zu ersetzen.
 - Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt von Strüchern (M4) sind sämtliche Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.
- Bedingte Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baufeldreimung und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind erst zulässig, nachdem die unter Festsetzung Nr. 5 festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 89 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauNVO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes zulässig. Innerhalb des Sondergebietes SO 2 ist ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 9,00 m bezogen auf die auf die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Boos-Fremery-Str.) - diese liegt im Planbereich bei 41,00 m ü NNH - zulässig.

Hinweise (Teil 2 von 2)

- Artenschutz**
 - Zeitliche Begrenzung Bauleistungen

Die Bauleistungen (Rundungen) ist außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Durchführung der Baumaßnahme sollte sich lückentun an die Bauleistungen anschließen.
 - Schutzzone Wurmflur

Der Uferbereich der Wurm ist bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen. Dazu ist in einem Abstand von etwa 50 cm (erforderlicher Baumaß) zur geplanten Grenze der befestigten Fläche ein moosiger Bauplan zu errichten und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Die so hergestellte Schutzzone ist von jeder Bodenverfestigung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Ferner ist der Bereich auch im Betrieb in unveränderlicher Form zu erhalten - insbesondere ist eine Veränderung der Vegetationsflächen durch Neupflanzungen oder Einsätze zu unterlassen - ausgenommen davon bleibt die Neupflanzung durch Silberweiden und Schwarzweiden als Ersatz der rotenden Pappeln in diesem Bereich. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren.
 - Schutzzone Baumbestand Ost- und Gehölzfläche West

Der Kronenbereich von zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen an der Ölgrube sowie die an der Westgrenze zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen. Dazu ist die Kronenabgrenzung bzw. der Gehölzrand durch einen moosigen Bauplan zu errichten, der während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten ist. Die so hergestellten Schutzzonen sind von jeder Bodenverfestigung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren. Zusätzlich wird empfohlen, die Bäume mittels Stammschutz durch eine Verankerung zu schützen.
 - Vermeidung von Fallenerkennung

Bereits in der Planungsphase sind bezüglich der Baumaßnahme Tierfallen aller Art zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohbauten und gelagerten Materialien, aber auch große, ungelagerte Flächen an den Gebäuden. Große Glasfronten sind möglichst in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Insbesondere im Sommer (zur Insektenschutz der Zweigfliegen) sind Rohbauten vor einer Beschattung durch Folienmaterial zu schützen. Sollte es dennoch zu einer Beschattung kommen, sind die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde unzulässig.
 - Stellplätze

Außenbeleuchtungen (auch Baustellenbeleuchtungen) sollten ein farbreicheres Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.
- Artenenschutz**
 - Ein dauerhafter Erhalt des Verbundkorridors Wurmflur in einer Breite von ca. 10,00 m wird durch die Festsetzungen der B-Planung gewährleistet.
 - Vermeidung von Vogelschutz

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbestellen), die mit durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen versehen werden, sollte eine vogelfreundliche Bauweise vorzuziehen um Vogelschutz zu beachten und insbesondere die wirksame Vogelschutz an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelfähigen Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend vermeiden. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist im Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Expertenentscheidung abzuzeichnen.
 - CEF Maßnahme Ersatz Gehölzbestand West

Die Rodung der Gehölzbestände im Bereich der Tennisplätze (Westgrenze des PG) kann durch das Umland nicht kompensiert werden. Aufgrund der mit dem Betrieb der Anlage einhergehenden, dauerhaften Störung kann die verbleibende Gehölzfläche die ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen. Für die Baufeldre