

- Gizeh Nord -

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 61 -

(Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

1. Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des MURL NW (Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Nordrhein Westfalen) in der Fassung vom 6.6.2007

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Außerdem sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zugelassen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO wie

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe wie Druckerei mit Digitaldruckanlagen und Kommissionierung, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe. Ebenfalls sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im festgesetzten Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NN (Normal Null) festgesetzt.

3. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bindungen für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

M 1: Bepflanzung der Stellplatzflächen und Böschungsflächen mit lebensraumtypischen Gehölzen

Zur landschaftlichen Einbindung werden 50 % der Stellplatzflächen mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzliste 1 bepflanzt und langfristig erhalten. Dies gilt ebenfalls für Böschungsflächen, die komplett zu bepflanzen sind. Zur Friedrich-Ebert-Straße ist eine geschlossene Baumhecke in einer Mindestbreite von 5 m vorzusehen. Innerhalb der restlichen Pflanzfläche sollen Pflanzungen von Einzelbäumen sowie von Strauchhecken vorgenommen werden.

Pflanzenauswahlliste 1

Bäume 1. + 2. Ordnung; Hochstamm, 2 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus Avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Ebersche

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm, ohne Ballen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus communis	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Schneeball

4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Schutz- und Minderungsmaßnahmen bestimmt:

4.1 Flächenschutz: Für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich Flächen außerhalb der Flächen, die für Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen oder zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschafts vorgesehen sind, zu nutzen (Auflage an die ausführenden Baufirmen).

4.2 Schutz des Bodens: Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (Beachtung Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom September 2016; Landesbodenschutzgesetz für das Land NRW vom 09.05.2000).

Folgende Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Getrennte Lagerung des Oberbodens
- Wiedereinbau im Bereich der Grünflächen der Stellplatzausweisung
- Sachgerechte Entsorgung des überschüssigen Oberbodens
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Bodenaushubs

Anschüttungen der Talniederung außerhalb der gewerblichen Flächen und Anschüttungen auf der privaten Grünfläche sind nicht zulässig.

4.3 Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Siefens während der Bauphase sind unbedingt zu vermeiden.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39. Abs. 5, Satz 2 BNatSchG.

Lichtemissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist auf Beleuchtungsmaterialien zurückzugreifen, die eine geringe Anziehungswirkung auf Insekten haben (Z. B. warmweiße LED-Lampen).

5. Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A 1: Pflanzung lebensraumtypischer Gehölze; Einbindung der Gewerbefläche

Zur landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche und zum ökologischen Ausgleich werden die Flächen entlang der gewerblichen Flächen zum Tal und nach Westen in einem mindestens 5 m breiten Streifen flächendeckend mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 1 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es müssen jedoch mindestens fünf verschiedene Arten gepflanzt werden. Der Anteil der Bäume wird auf mindestens 20 % festgesetzt.

A 2: Abschnittsweise Bepflanzung der Ufer des Siefens (Junkernbuschbach)

Entlang der Ufer des Siefens werden abschnittsweise ca. 10 bis 15 m² Flächen mit lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzenauswahlliste 2 in den vorgegebenen Mindestgrößen bepflanzt und dauerhaft erhalten. Auf die Einbringung von Eschen (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der aktuellen Pilzerkrankung bei Eschen verzichtet. Es sind gebietseigene Gehölze aus dem Herkunftsgebiet des Naturraums Westdeutsches Bergland, Höhenlage 400 m, zu verwenden. Der Pflanzabstand darf 1,50 m Abstand nicht überschreiten. Die Liste bietet Auswahlmöglichkeiten, es müssen jedoch mindestens fünf verschiedene Arten gepflanzt werden.

Pflanzenliste 2:

Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm ohne Ballen	
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 3 – 4 Triebe, 60 – 100 cm ohne Ballen	
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weise
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Rötliche Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

A 3: Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese

Das Grünland beidseitig des Siefens wird intensiv bewirtschaftet. Der Grünlandstandort besitzt ein hohes Aufwertungspotential. Die Wiese wird daher zur ökologischen Aufwertung durch nachfolgend aufgeführte Bewirtschaftungsauflagen extensiviert. Ziel ist die Entwicklung einer Glatthaferwiese mit hoher Artenvielfalt und Kleinstrukturen.

In die Grünlandextensivierungsmaßnahme ist auch die private Grünfläche einbezogen.

Bewirtschaftungsauflagen gemäß Rahmenrichtlinien Vertragsnaturschutz:

- *zweischürige Mahd pro Jahr, die 1. Mahd muss jährlich in der Zeit vom 15.06. bis 01.09 erfolgen, danach ist eine weitere Mahd möglich*
- *das Mähgut ist zu entfernen bzw. möglichst zu nutzen*
- *keine Düngung mit chemisch-synthetischen Düngern, keine Gülle, Jauche oder Mist*
- *Pflegemaßnahmen (z. B. Abschleppen, Nachmahd) sind in der Zeit vom 01.04. bis 15.06. nicht erlaubt*
- *keine chemisch-synthetische Pflanzenbehandlungsmittel*
- *kein Grünlandumbruch*
- *keine Ab- bzw. Zwischenlagerung von z. B. Düngemitteln (Mist, Kalk o. ä.) oder organischem Abfall (Schnittgut, altes Heu/Silage o. ä.)*

A 4: Pflege und Entwicklung des Erlenwäldchens und des Teiches

Der Erlenwald wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises gepflegt und entwickelt. Insbesondere ist hierbei das Ziel, den angelegten Teich ökologisch aufzuwerten und vor zu starker Beschattung zu bewahren. Einzelne Gehölze sind in Teichnähe „auf den Stock“ zu setzen. Das bei der Pflege anfallende Schnittgut und Totholz wird innerhalb der Anpflanzung abgelagert.

Pflege der Gehölzflächen A1, A2

Die Gehölzpflanzungen sollen nach Abschluss der Fertigstellungspflege im zeitlichen Abstand von 15 Jahren abschnittsweise ausgelichtet und „Auf den Stock“ gesetzt werden, damit sich Gehölzabschnitte unterschiedlicher Höhen- und Altersstruktur entwickeln können (Erhöhung der Strukturvielfalt). Das bei der Pflege anfallende Schnittgut und Totholz wird innerhalb der Anpflanzungen abgelagert. In jedem Falle sollen morsches Totholz und Baumhöhlen mit zunehmendem Alter der Laubbäume als Lebensraum für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie für Insektenarten unbedingt erhalten werden.

Kompensation außerhalb des Plangebietes

- Bei der Bilanz der Bodenwertpunkte nach dem Bewertungsverfahren Boden, Modell „Oberberg“ (Oberbergischer Kreis, Oktober 2018) errechnet sich **ein positiver Wert von 2.652 Boden-Wertpunkten (BW)**.
- Bei der Bilanz der ökologischen Wertpunkte (ÖW) errechnet sich ein **Defizit von 22.494 ÖW**, die über das Öko-Konto der Stadt Bergneustadt zu verrechnen sind. Es wird aus dem Ökokonto die Maßnahme „Waldumwandlung Sülemicke“ (Kürzel: 16BE_0005) zugeordnet. Der Erwerb der Öko-Punkte wird über eine vertragliche Regelung abgesichert.

Oberbergische Aufbau GmbH,
Gummersbach, 24.05.2019