

# Stadt Ahrensburg

## Bebauungsplan Nr. 88B

für das Gebiet südlich des Beimoorwegs, westlich begrenzt durch eine gedachte Fortführung der Kurt-Fischer-Straße, südlich begrenzt durch die Aue und östlich begrenzt durch den 210 m östlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Nord-Süd verlaufenden Knick sowie ein Teilbereich des Gewerbegebiets Nord nördlich des Beimoorwegs im Bereich der Ortseinfahrt in einer Tiefe von ca. 200 m und einer Breite von ca. 100 m

### Teil B - Textfestsetzungen

Stand: September 2016 – Fassung für den Satzungsbeschluss

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

##### 1.1 Mischgebiet MI/N (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb der Lärmpegelbereich II und III
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

##### 1.2 Gewerbegebiete GE/N1, GE/N3 und GE/N5 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### 1.3 Gewerbegebiet GE/N2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten, außer den folgenden genannten Unterarten:
  - Spiel- und Automatenhallen
  - Spielcasinos
  - Spielbanken
  - Wettbüros
  - Swinger Clubs
  - Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen
  - Sex- und Pornokinos sowie Videopeep-Shows

Nicht zulässig sind:

- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

### 1.4 Gewerbegebiet GE/N4 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

### 1.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten und gem. der Festsetzung Nr. 1.1 auch in den festgesetzten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

## 1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 1.6.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten $L_{EK}$ nachts (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (mit Ausnahme des Gewerbegebiets GE/N5) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (angegeben in dB(A) nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

### 1.6.2 Festsetzung von maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln $L_w$ (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N5 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die insgesamt einen flächenbezogenen Schalleistungspegel „ $L_w$ “ der Grundstücksfläche von nicht mehr als

Tags	6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	$L_w = 55 \text{ dB (A) / m}^2$
Nachts	22.00 Uhr bis 6.00 Uhr	$L_w = 40 \text{ dB (A) / m}^2$

Haben.

Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die aufgrund ihrer Bauart diese Werte nicht überschreiten einschließlich des zugehörigen An-, Ablieferungs- und Stellplatzverkehrs.

### 1.6.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A – Plan) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße nach DIN 4109:1989-11) zu gewährleisten:

Lärmpegelbereiche	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Im Lärmpegelbereich IV und V sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

## 1.8 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

im Plangeltungsbereich sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) in einer Mindestdiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)**

### **2.1 Maximal- Gebäudehöhen im Geltungsbereich (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

In der Planzeichnung sind die maximalen Gebäudehöhen GH max als Angaben in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

### **2.2 Mindest – Gebäudehöhen im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N3 (§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)**

Die Mindest – Gebäudehöhe beträgt im Gewerbegebiet GE/N3 10,00 m für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnfunktion.

Bezugsebene hierfür ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes oder des Gebäudeteils.

Bezugspunkt für die Mindesthöhe eines Gebäudes oder Gebäudeteils ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes. Die festgesetzte Mindest - Gebäudehöhe kann ausnahmsweise bei Nebenanlagen bzw. untergeordneten baulichen Anlagen mit Nebennutzungen unterschritten werden.

## **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Gewerbegebieten GE/N1, GE/N2, GE/N3, GE/N5 sowie im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

## **4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **4.1 Grundstückseinfahrten und –ausfahrten**

In den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten ist je Grundstück nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig.

## **5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

### **5.1 öffentliche Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch extensive Pflege zu artenreichen Grünlandbeständen zu entwickeln. Diese Gras-/Krautflächen sind mit Gehölzbereichen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschaftsnah zu gestalten.

## 5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind Pflanzungen von Einzelbäumen als großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste durchzuführen; entlang der Planstraße A sind Traubeneichen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

## 5.3 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -1-) Eingrünung entlang des Beimoorwegs

Ein Anteil von mind. 50 % dieser Flächen ist mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze in diesen Bereichen sind dauerhaft zu erhalten.

## 5.4 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -2-) Eingrünung der Gewerbegebiete

Die Pflanzflächen mit der Kennziffer 2 sind mit einer flächendeckenden Begrünung mit landschaftsgerechten Gehölzarten (s. Artenauswahlliste) zu gestalten, sodass eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht. Je 25 m Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Bereiche mit Leitungen sind von Pflanzgeboten ausgenommen.

## 5.5 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -3-) Knickneuanlagen

Die Pflanzflächen sind in Form von Knickwällen mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzmaterial sind mind. einmal verschulte leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 2 Jahren.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für die Knicks

Carpinus betulus -	Hainbuche
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Frangula alnus -	Faulbaum
Prunus spinosa -	Schlehe
Pyrus communis -	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra -	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

## 5.6 Anlage und Begrünung des Tümpels/Teiches

Das Gewässer ist so anzulegen, dass auf einem Teil der Fläche ein ganzjährig wasserführender Teich entsteht, der im übrigen Teil von Sumpfflächen gesäumt wird. Die Ufer sind flach anzulegen und naturnah zu gestalten sowie mit Initialpflanzungen typischer Ufervegetation zu versehen.

## **5.7 Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A**

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Traubeneichen bzw. im Bereich des Sondergebietes wahlweise auch Platanen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (jeweils als Hochstämme) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

## **5.8 Eingrünung der Stellplätze**

Zur Eingrünung der Stellplätze ist, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Ausstellungsflächen von Autohäusern und Parkplätze im Sondergebiet sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

## **5.9 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die gem. Festsetzung Nr. 5.7 und 5.8 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m<sup>2</sup> Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## **5.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang des Beimoorwegs sind die vorhandenen Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bei Nachpflanzungen sind landschaftstypische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

## **5.11 Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen**

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den südlich gelegenen Grünflächen oder zu den nördlich gelegenen Mischgebieten gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

## **6. Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

### **6.1 Planstraße B**

Nach Anschluss der Planstraße B (Bebauungsplan Nr. 88A) an den Beimoorweg / Kurt-Fischer-Straße werden die Festsetzungen innerhalb der "Umgrenzung von Festsetzungen zu Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände" (Wendeanlage / Straßenverkehrsfläche) aufgehen

ben. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Festsetzungen des Planausschnitts A (Gewerbegebiet GE/N2, überbaubare Grundstücksflächen) für diesen Bereich.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### **7.1 Regelungen zu Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten. Blinkende, farbwechselnde oder sich bewegende Lichtwerbungen sind unzulässig.

### **7.2 Werbeanlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen**

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in einem Grundstücksstreifen von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von max. 10,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt errichtet werden. Werbeanlagen dürfen hier eine Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich) nicht überschreiten. Zulässig sind hier je Zufahrt max. ein Werbeschild mit einer Größe von 1,5 m x 2,5 m sowie max. 2 Fahnenstangen.

### **7.3 Werbeanlagen in den sonstigen Grundstücksbereichen**

In den sonstigen Grundstücksbereichen sind Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von maximal 40 m<sup>2</sup> je Betrieb zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage darf insgesamt 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen und sonstigen Werbeanlagen darf die maximale auf dem Grundstück realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Regelungen für freistehende Werbeanlagen gelten nicht für Fahnenstangen. Je Betrieb sind in den sonstigen Grundstücksbereichen bis zu drei Fahnenstangen mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich).

## **Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter Hinweise und Empfehlungen**

### **a. Hinweis zur Ausnutzung der Baugrundstücke**

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) können je nach zukünftigen Grundstückszuschnitten und den sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen (insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

## **b. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach § 15 Satz 2 DSchG Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **c. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:

- diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden
- die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen
- der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen
- die nächstliegende Politeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten
- die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden

## **d. Hinweise zum Schutz des Grundwassers**

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

## **e. Empfehlungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden**

Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.

Es dürfen keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden. Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

## **f. Ausgestaltung der Regenklär- und -rückhaltebecken**

Die Becken sind mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und unter Berücksichtigung der Funktion der Becken extensiv zu pflegen und strukturierend locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Für die konkrete Gestaltung einschl. der landschaftsgerechten Modellierung ist eine Detailplanung im Rahmen des Antrags auf Genehmigung zu erarbeiten.

## **g. Oberbodenschutz**

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschieben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden.

## h. Oberflächenbefestigungen

Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luft-durchlässiger Bauweise herzustellen.

## i. Empfohlene Artenauswahlliste

Artenauswahlliste für landschaftstypische Gehölzpflanzungen

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

<i>Carpinus betulus</i> i.S.	schmalkronige Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Ginkgo biloba</i>	Fächerblattbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> i.S.	Amberbaum
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Tilia cordata</i> i.S.	schmalkronige Winter-Linden

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme*
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche*
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit \* markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Clematis</i>	weitere Waldreben-Arten und Sorten
<i>Lonicera periclymenum</i>	Geißblatt
<i>Lonicera</i>	weitere Geißblatt-Arten und Sorten
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein