

Gemeinde Swisttal

Ortsteil Odendorf

Bebauungsplan Od 10

„Gewerbegebiet Odendorf“

1. Änderung

- **Begründung**
- **Textliche Festsetzungen**

Stand: Dezember 2010

 **BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziel des Verfahrens	3
3. Vorgaben	4
4. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes, Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen	4
5. Regelungen zum Einzelhandel	5
6. Flächenbilanz	5
7. Erschließung, ruhender Verkehr	7
8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	8
9. Belange von Natur und Landschaft	8
10. Externe Kompensation	9
11. Immissionsschutz	10
12. Bodenordnung	10

Hinweise	11
-----------------	-----------

Textliche Festsetzungen	12
--------------------------------	-----------

Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Od 10

1. Änderung

Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Od 10 sollen für einen Teilbereich (Gemarkung Odendorf, Teile der Flur 1, 2, 3 und 17) neue Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich der Änderungen liegt südöstlich der Straße „Gewerbepark Odendorf“.

Die Abgrenzung der 1. Änderung ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen.

Die Gebietsgröße beträgt rd. 3,6 ha, die Abmessung in Nord-Süd-Richtung ca. 290 m, quer dazu ca. 180 m. Das Gelände ist topographisch nahezu eben, steigt jedoch in südwestlicher Richtung leicht an.

Für die B-Plan-Änderung wurde eine Topographische Geländeaufnahme erstellt und bei Planzeichnung, Erschließungs- und Entwässerungsplanung zugrunde gelegt.

2. Anlass und Ziel des Verfahrens

Der rechtskräftige Bebauungsplan Od 10 setzt für den nordwestlichen Teil des zu überplanenden Bereiches „Gewerbegebiet“ (GE), für den südöstlichen Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Im Rahmen des am 12.11.2002 beschlossenen Umlegungsverfahrens sollte eine gerechte Aufteilung der unterschiedlichen Nutzungsflächen im Verhältnis der Eigentümeranteile erreicht werden, wobei die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünstreifen eindeutig der Gewerbegebietsnutzung und nicht den Wohngebieten zugewiesen werden sollten. Aufgrund vorhandener Zwangspunkte wie bestehender Heckenanpflanzungen und Nebengebäuden, sowie der geplanten Grünstreifen und der im Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksparzellierung war dies in den Umlegungsverhandlungen jedoch nicht umsetzbar. Des Weiteren ergaben sich Probleme bei der verkehrlichen Erschließung von der Essiger Straße.

Da sich auch die städtebaulichen Zielvorstellungen gegenüber dem Zeitpunkt der BPlan-Aufstellung im Jahre 1996 gewandelt haben, ist vorgesehen, die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern und hinsichtlich des Gewerbegebietes durch nachfrageorientierte Nutzungsmöglichkeiten zu ersetzen.

Dies resultiert u.a. aus der Erkenntnis, dass vorwiegend kleinere Gewerbeflächen mit geringerer Grundstückstiefe nachgefragt werden. Es ist daher vorgesehen, die Gewerbegebietsausweisung östlich der Straße „Gewerbepark Odendorf“ zugunsten einer größeren Wohnbaufläche um ca. 35 m zurückzunehmen.

Im Zuge einer geordneten und flächensparenden städtebaulichen Planung ist die Schaffung zusätzlicher Baugrundstücke sowohl vorrangiges Ziel des Umlegungsverfahrens als auch der hierzu erforderlichen B-Plan-Änderung.

Um eine ordnungsgemäße städtebauliche Nutzung zu gewährleisten, sollen die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen, soweit erforderlich, geändert und der beabsichtigten Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes angepasst werden.

Durch verbesserte Grundstückszuschnitte für Gewerbebetriebe einerseits und eine optimierte Ausnutzung der um eine Baugrundstückstiefe vergrößerten Wohnbaufläche, soll an dieser Stelle die städtebauliche Planung des Ortsteiles Odendorf den veränderten Zielvorstellungen angepasst werden.

3. Vorgaben

Auf der Sitzung des Gemeinderates vom 05.09.2006 wurde gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. In der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 23.04.2009 wurde dann, –im Anschluss an die Vorstellung der Straßen- und Entwässerungsplanung– die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.

Da durch die vorgesehene Änderung der Gebietskategorie (Änderung von GE– in WA–Gebiet) die Grundzüge der Planung tangiert sind, soll die Planänderung nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Entsprechend gehören zu dem Planverfahren auch ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan.

Die gewerblichen Flächen des Änderungsbereiches gehören zu einer Teilfläche des Gewerbegebietes (Zone 1) indem nur gewerbliche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

4. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes, Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Die gewerblichen Bauflächen östlich der Straße „Gewerbepark Odendorf“ sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Grundstückstiefe von 62 m festgesetzt. Da sich in bei der Vermarktung der Gewerbeflächen gezeigt hat, dass vorwiegend kleinere gewerbliche Baugrundstücke mit geringeren Bautiefen nachgefragt werden, werden die gewerblichen Bauflächen in der Planzeichnung mit einer Grundstückstiefe von ca. 32 m neu festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich wird an der Grundstückstiefe der gewerblichen Baufläche von 47 m festgehalten, so dass dort bei Bedarf auch größere Baugrundstücke zugeschnitten werden können.

Das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55) sowie die weiteren Festsetzungen zu Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise (offene Bauweise, Dachneigungen) werden unverändert beibehalten.

In der Gemeinde Swisttal besteht kontinuierlich Bedarf an Wohnungsbaugrundstücken. Sie ist demnach gehalten, für die Weiterentwicklung Sorge zu tragen. Gegenüber anderen Standorten be-/entsteht bei der Lückenschließung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung, günstige Anbindungsmöglichkeiten und keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Im Sinne einer höheren Flächenausnutzung bei gleichzeitiger Schonung des Freiraumes wird daher der zwischen dem Gewerbegebiet und dem östlich angrenzenden Wohngebiet gelegene Pflanzstreifen (im Ursprungsplan 10 m breit) mit einer Gesamtbreite von 7 m neu festgesetzt.

Im dem jetzt großzügiger zugeschnittenen Allgemeinen Wohngebiet sollen statt der ursprünglich vorgesehenen 20 Baugrundstücke nunmehr ca. 30 Bauparzellen und eine private Grünfläche entstehen.

Nach der Überplanung sollen –als Aufteilungsvorschlag- im südlichen Teilbereich 23 neue Grundstücke und im nördlichen Teilbereich 9 Baugrundstücke mit einer Breite von ca. 15 bis 20 m und einer Größe von 400 bis 500 qm entstehen. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die tatsächliche spätere Parzellierung bleibt den Eigentümern der neu entstehenden Baugrundstücke (und der Nachfrage) vorbehalten.

Ohne die beabsichtigten Korrekturen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der derzeit vorhandenen Nutzungen nicht möglich. Die Änderungen sind in dem Planausschnitt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes OD 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ eindeutig dargestellt.

Die vorgenommenen Änderungen sind aus städtebaulicher Sicht angemessen und entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP).

Bei der durchzuführenden Änderung werden sowohl für das Gewerbegebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet die planungsrechtlichen Ausweisungen aus den bisherigen Nutzungsschablonen im Wesentlichen aufrechterhalten: Gemäß des Beschlusses des Gemeinderates vom 17.06.2010 dürfen im Allgemeinen Wohngebiet auch zweigeschossige Gebäude errichtet werden, sofern die Höhe des Gebäudes 8,5 m nicht überschreitet.

Gewerbegebiet (GE)

- Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,55
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,1
- Bauweise: offen

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Firsthöhe 8,5 m, (an der an der Essiger Straße, entsprechend des Bestandes 10,3 m)
- Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser bzw. offene Bauweise an der Essiger Straße

Ggf. noch erforderliche Regelungen und Auflagen zu den eigentlichen Bauvorhaben sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung bzw. im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu treffen.

5. Regelungen zum Einzelhandel

Die Gemeinde Swisttal stellt zur Zeit ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Gemeindegebiet auf. Innerhalb dieses Konzeptes werden die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen für die Gemeinde definiert. Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ angestrebt Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Gewerbegebieten zuzulassen (siehe Textliche Festsetzung 1.1.4). Der generelle Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten führt zu einer nicht beabsichtigten Härte, die z.B. bei Handwerks- und Werkstattbetrieben dazu führt, dass der Handel mit eigenen Produkten oder Ersatzteilen nicht möglich ist.

Gerade Gewerbebetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln, genügen oft höheren Ansprüchen. Diese Art des Gewerbes trägt besonders in den Eingangsbereichen von Gewerbegebieten dazu bei, das Erscheinungsbild positiv zu prägen. Diese Entwicklung sollte sowohl aus struktureller als auch wirtschaftlicher Sicht unterstützt werden.

Hierunter fallen z.B. Autohäuser und Gebrauchtwagenhändler, Reifen-, Autoglas- und Ersatzteilehandel, Kfz-Werkstätten, Fachhandel mit Naturstein und Fliesen, Tapeten etc.

6. Flächenbilanz

Die Flächen des Änderungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

	ha (ca.)	% (ca.)
Plangebietsfläche gesamt	3,62	100,0
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,87	51,7
Gewerbliche Bauflächen (GE)	1,09	30,1
Verkehrsflächen, Bestand	0,17	4,7
Verkehrsflächen, Planung	0,19	5,3
Grünflächen im GE-Gebiet	0,24	6,6
Grünflächen im WA-Gebiet	0,06	1,6

7. Erschließung, ruhender Verkehr

Der Standort verfügt in Gestalt der vorbeiführenden Essiger Straße (L11), die in Fortsetzung als Flamersheimer Straße die Hauptverkehrsachse von Odendorf darstellt, über eine ausreichende Verkehrsanbindung.

In Anbetracht der wesentlich vergrößerten Wohnbaufläche des WA-Gebietes war auch das Erschließungskonzept zu überarbeiten. Statt der ursprünglich vorgesehenen Stickerschließungen von der Essiger Straße (L 11) ist nunmehr vorgesehen, den südlichen Teil des Baugebietes über die Straße „Kirschenpfad“ zu erschließen. Für die neuen Erschließungsstraßen wurde hierzu ein tiefbautechnischer Straßenentwurf erstellt, der als Grundlage für die Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan dient.

Über den jeweils 5,0 m breiten „Kirschenpfad“ und den „Lohweg“ erhält das zweigeteilte Baugebiet jeweils eine Zu- und Ausfahrt. Für die weiteren Wohnstraßen im Gebiet selbst sind im Bebauungsplan Verkehrsflächen für Ausbaubreiten zwischen 4,75 m bis 6,00 m festgesetzt. Die Wohnstraßen werden in drei Teilbereichen bis auf 8,60 m aufgeweitet, was der Aufenthalts- und Spielfunktion dient und den Müllfahrzeugen ausreichende Wendemöglichkeiten bietet. Die gewerblichen Bauflächen werden unverändert über die Straße „Am Gewerbepark“ erschlossen.

Um den Begegnungsverkehr auf dem nur 5,00 m breiten Kirschenpfad zu reduzieren, soll die Zu- und Ausfahrt zur Essiger Straße über den Kirschenpfad für Lastkraftwagen und Müllfahrzeuge verboten werden.

Der Kirschenpfad erhält ab der Planstraße A eine weitere Zu- und Ausfahrt von 6,0 m Breite in westlicher Richtung zur Straße „Gewerbepark Odendorf“. Auf diese Weise sollen alle LKW und Müllfahrzeuge künftig über das Gewerbegebiet und die ausgebaute Einmündung auf die Essiger Straße abgeleitet werden.

Die Wohnstraßen sollen als Mischfläche ausgebildet werden, so dass sich alle Verkehrsteilnehmer (PKW-Fahrer, Radfahrer, Fußgänger) gleichberechtigt auf einer Fahrbahnebene bewegen.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt den privaten Eigentümern auf ihren eigenen Bauparzellen, wobei innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 11 PKW-Stellplätze angelegt werden sollen. Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die konkrete Ausgestaltung der Wohnstraßen soll mit den Anliegern noch abgestimmt werden und bleibt der tiefbautechnischen Detailplanung vorbehalten.

Das Freihalten der Zufahrten von Sichthindernissen, ebenso Aufstellflächen etc. für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind bei den weiterführenden Planungen bzw. der Bauausführung zu gewährleisten.

8. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen der „Essiger Straße, des Lohweges, des Kirschenpfades und der Straße Am Gewerbepark bzw. neu zu verlegender, ergänzender Leitungsstränge grundsätzlich gewährleistet. Die Planung und Abstimmung mit den Versorgungsmedien, Koordinierung mit dem Straßenbau und eventuellen Begrünungsmaßnahmen, Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung, etc. erfolgen im Rahmen der sich an das BPlan-Verfahren anschließenden Tiefbauplanung. Bei Bepflanzungen sind ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen, ansonsten sind Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist daher keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Das Einzugsgebiet der Wohnbaufläche ist im Generalentwässerungsplan Odendorf enthalten. Als Entwässerungsverfahren ist das Mischsystem vorgesehen. Der vorhandene Hauptsammler in der Essiger Straße kann das anfallende Mischwasser ohne hydraulische Probleme zum vorhandenen Regenüberlaufbecken 4 am Orbach ableiten. Das RÜB ist ausreichend groß dimensioniert. Das Überlaufwasser des Beckens wird in den Orbach abgeschlagen und über das weiterführende Mischwassernetz bis zur Kläranlage Miel abgeleitet, wo das Abwasser mechanisch und biologisch gereinigt wird. Eine abgestimmte Kanalnetzplanung, die für den Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation erforderlich ist, liegt vor.

Am Kirschenpfad befinden sich drei Wohnhäuser, die heute über einen Mischwasserkanal an den Mischwassersammler in der Essiger Straße angeschlossen sind. Die vorhandenen Häuser beidseitig der Essiger Straße (zwischen der Einmündung Kirschenpfad und Lohweg) sind im Mischverfahren direkt an den Hauptsammler Essiger Straße angeschlossen. Im Lohweg sind zwei Häuser über Trennkanalisation an das Kanalnetz Odendorf angeschlossen.

Im Wohngebiet selbst soll in den neu angelegten Planstraßen sowie auch im Kirschenpfad und im Lohweg ein komplett neuer Mischwasserkanal verlegt werden. Die Detailregelungen für den späteren Ausbau erfolgen dann im Rahmen der tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanung.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird über vorhandene Leitungen in der Straße „Gewerbepark Odendorf und die Essiger Straße für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 96m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt.

9. Belange von Natur und Landschaft

Die Grünordnerischen Textlichen Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weitestgehend beibehalten und für den Bereich der privaten Grünfläche südöstlich der Planstraße B (Teilfläche des Flurstücks Nr. 75) ergänzt.

Aufgrund des überwiegend bereits vorhandenen Baurechts und einer in jedem Falle zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die zukünftigen Veränderungen an Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet.

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Gegenüber anderen Standorten besteht bei der Änderung des Bebauungsplanes bereits eine weitgehende Vorprägung durch umgebende Bebauung.

Um die Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu begrenzen sind gemäß Ziffer 1.6.8 der Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen des WA-Gebietes in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§ 2 (4), 2a BauGB erstellt.

Negativ wirken sich die Verringerung des Pflanzstreifens zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem Allgemeinen Wohngebieten aus, sowie eine insgesamt höhere Versiegelung in Folge der größeren Verkehrsfläche. Dem steht eine geringere Überbauung aufgrund der Umwidung von gewerblicher Baufläche mit einer GRZ von 0,55 in eine Wohnbaufläche mit einer max. zulässigen GRZ von 0,4 gegenüber.

10. Externe Kompensation

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe können durch die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es müssen externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 12.808 Biotopwertpunkten festgesetzt werden (siehe Ziffer 1.6.9 der Textlichen Festsetzungen).

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Bereich des Flurstücks Nr. 07/103, Flur 3, Gemeinde Swisttal (Gemarkung Essig) durch folgende Maßnahmen umgesetzt:

Fläche A:

Auf einer Fläche von 2.585 m² wird ein Feldgehölz mit vorgelagertem Krautsaum entlang des Bachlaufs und wegbegleitend im Norden des Flurstücks als Ergänzung zur vorhandenen Baumhecke entwickelt und gepflegt.

Fläche B:

Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese auf ca. 490 m² Fläche nach Erstpflege und Aushagerung mit zweimaliger Mahd jährlich.

Fläche C:

Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese auf ca. 375 m² durch Einsaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung bzw. Heublumensaat und zweimaliger Mahd jährlich.

11. Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet liegt in der Nähe vorhandener Wohnbebauung. Die erforderlichen Regelungen zum Immissionsschutz waren bereits im Ursprungsplan getroffen worden. Zum Schutz der Wohngebiete wurde das Gewerbegebiet je nach Störintensität in Zonen gegliedert.

Die gewerblichen Flächen des Änderungsbereiches gehören ausschließlich zur Zone 1, indem nur gewerbliche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Somit sind Lärmkonflikte zwischen den WA-Gebieten und den gewerblich genutzten Flächen des Bebauungsplanes Od10 –im derzeitigen Nutzungsstand– nicht zu erwarten.

12. Bodenordnung

Für den Änderungsbereich wird derzeit ein freiwilliges Umlegungsverfahren durchgeführt. Die Ergebnisse werden bis zur Planoffenlage noch in den Entwurf eingearbeitet.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Od 10, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Textlichen Festsetzungen auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen in der Planzeichnung ersetzt oder ergänzt werden.

Hinweise

Kampfmittelräumung

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Seitens der Bezirksregierung wird daher die Durchführung einer geophysikalischen Untersuchung empfohlen. Die weitere Vorgehensweise wird mit dem Kampfmittelräumdienst abgestimmt. Da im Boden evtl. noch Reste von Kampfmitteln vorhanden sein können, gilt der Hinweis, dass bei jeglichem Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

Werbeanlagen

Der Bebauungsplan enthält bereits eine Textliche Festsetzung zu Werbeanlagen (Ziffer 2.3. des Ursprungsplanes), wonach die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb von öffentlichen Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig ist.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Landesstraße ist ferner § 28 StrWG i.V.m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Essiger Straße (L11) hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

Luffahrbehörde

Bei der Planung, Änderung oder Erweiterung baulicher oder betrieblicher Anlagen, oder sonstiger untergeordneter Gebäudeteile, die technisch bedingt Höhen von mehr als 20 m über der natürlichen Geländeoberfläche übersteigen, ist im späteren Baugenehmigungsverfahren eine Abstimmung mit der militärischen Luffahrbehörde durchzuführen, damit geprüft werden kann, ob ggf. eine Kennzeichnung als Luffahrthindernis erforderlich ist.

Wasserschutzgebietszonen

Für den Geltungsbereich der Änderung wurde die Grenze der Teilgebiete IIIA und IIIB der geplanten Wasserschutzzone der Wassergewinnungsanlage Swisttal-Ludendorf als nachrichtliche Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

Um die Belange des Grundwasserschutzes beim Einbau von Recyclingbaustoffen zu berücksichtigen, wird der Einbau von mineralischen Abfällen im Plangebiet –gemäß den Zuordnungswerten der Einbauklassen der Ziffer 4.3 der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (Stand.11.2003)– geregelt.

Auf den Grundstücken anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.