

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Wörtzgarten"

1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Die in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (siehe Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", DIN 18920, Oktober 1973).

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1 An den im Plan zeichnerisch festgesetzten Stellen sind nur standortgemäße Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 cm bis 25 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der nachfolgenden Auswahl:

- Acer Platanoides (Spitzahorn)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus petraea (Traubeneiche)

2.2 Für die im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind nur standortgemäße Gehölze der folgenden Auswahl:

- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Viburnum opulus (Schneeball)
- Corylus avellana (Hasel)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus mahaleb (Schlehe)
- Lonicera sylostium (Heckenkirsche)

Je Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch in der Größe von mindestens 125 cm bis 150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung im Schutzstreifenbereich der Gas-Pipeline ist mit der Ruhrgas AG, Essen, abzustimmen.

2.3 Im Gewerbegebiet sind 15 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. 50 % der gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit standortgemäßen Bäumen und Sträuchern der o. g. Auswahl zu bepflanzen. Diese Pflanzungen sind als mehrreihige Schutzpflanzungen auszuführen (1 Pflanze/qm).



2.4 Die Parkplätze sind mit standortgemäßen Bäumen zu überstellen.

Es ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der o. g. Auswahlliste zu pflanzen und zu unterhalten.

2.5 Die Wände langgestreckter Lager-, Produktions- und Verwaltungsgebäude sind im fensterlosen Bereich mit Klettergehölzen zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze für je 2 lfd. Meter Wand. Zu verwenden sind Clematis vitalba (Waldrebe), Hedera helix (Efeu) oder Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein).

2.6 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

3. Schutz des Oberbodens

3.1 Sämtlicher im Geltungsbereich des Landschaftsplanes befindlicher Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern (DIN 18915 Teil 1 – 3). Überdeckungen des Mutterbodens mit sterilem Erdreich ist nicht zulässig. Abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

3.2 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter darf nicht verändert werden.

4. Bodenversiegelungen

4.1 Die Befestigung der Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke ist nur mit wasserdurchlässigem Material (z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster, wassergebundener Decke etc.) auszuführen. Bituminöse Flächen sind nicht zulässig.

4.2 Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 Ltr./qm projizierte Dachfläche betragen.

5. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

6. Lärm-, Geruch- und Schadstoffemissionen

6.1 Für das Gewerbegebiet wird der höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) auf 50 dB festgesetzt. In dem Gewerbegebiet sind an baulichen und sonstigen Anlagen sowie auf den gewerblich genutzten Freiflächen derartige bauliche und technische Vor-

kehrungen zu treffen, daß die Gesamtschalleistungen der einzelnen Teilflächen im Plangebiet maximal 50 dB (A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die betriebsgrundstücksbezogenen Gesamtschalleistungspegel können nach folgender Formel errechnet werden:

$$L_{wBi} = L_w'' + 10 \cdot L_g \cdot (F_1)$$

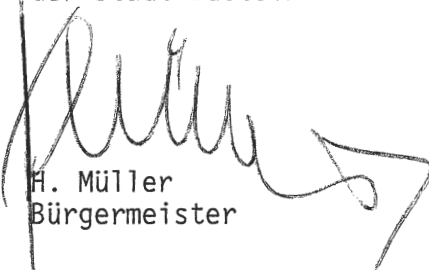
Hier bedeutet

L_w'' = .../... dB (A)/qm tags/nachts für GE 1
= .../... dB (a)/qm tags/nachts für GE 2
 F_1 = Betriebsgrundstücksfläche in qm''

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe, von deren Anlagen keine Geruchs- und Schadstoffemissionen ausgehen.

Idstein, im Juli 1990

Der Magistrat
der Stadt Idstein



H. Müller
Bürgermeister