
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE - Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in folgende Zonen gegliedert:

Zone 1

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste vom 22.09.1994 [Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW V B 1 -8001.7 (V Nr. 4/94)] (s. Ziffer 1.1.8 der textl. Festsetzungen).

Zone 2

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI. Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen V und VI zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind.

1.1.2 Ausnahmsweise können in den GE-Gewerbegebieten atypische Anlagen und Betriebe des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch die Emissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen, erheblichen Belästigungen, erheblichen Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können.

1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind innerhalb der mit GE* gekennzeichneten Teilfläche Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, jedoch nur so weit, als von dem einzelnen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Alfter oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Das Nichtvorliegen solcher Auswirkungen ist im Einzelfall im Genehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.

1.1.4 Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe (Kioske, kleinere Verkaufspavillons, o.ä.) mit einer Bruttoverkaufsfläche von bis zu 50 m² ausnahmsweise zulässig.

1.1.5 Gemäß § 31 Abs.1 BauGB sind in den Gewerbegebieten Betriebe des Kraftfahrzeughandels und Kraftfahrzeugzubehörhandels, die in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung zu einem Kraftfahrzeughandwerksbetrieb stehen, ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO sind Tankstellen sowie Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere Speditionen und selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, unzulässig.

1.1.7 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.8 Abstandsliste 1994¹ (die Abstandsliste ist in die Planurkunde eingearbeitet)

2. Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die mit GE-Gewerbegebiet festgesetzten Flächen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO **abweichende Bauweise** fest.

Gebäude und Gebäudegruppen können in beliebiger Länge errichtet werden. Die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

3. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Schutz des Bodens

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

(gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und § 202 BauGB)

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Geländebewegungen sind so durchzuführen, dass der Gehölzbestand nicht

¹ Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die bisherigen Festsetzungen bezüglich des Abstandserlasses werden unverändert für die 1. Änderung übernommen. Von daher wird auch der Abstandserlass aus dem Jahr 1994 beibehalten. Dadurch, dass der maßgebliche Teil des Abstandserlasses, nämlich die Abstandsliste, auf der Planurkunde selbst abgedruckt ist, ist diese nachvollziehbar und für das weitere Verfahren praktikabel anwendbar.

durch Aufschüttungen, Abgrabungen etc. beeinträchtigt wird. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Schutzzäune am Gehölzrand zu errichten.

Die im Plangebiet als öffentliche Grünfläche (Uferzone) festgesetzten Flächen sind als Uferbiotop zu schützen und zu erhalten. Veränderungen und Eingriffe sind nur mit Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde zulässig. Eine Nutzungsmöglichkeit dieser Uferzone im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegrundstücken ist nicht zulässig. Die Uferzone ist von Anschüttungen, Anlagen und Nebenanlagen dauerhaft freizuhalten. Eventuell erforderliche Stützmauern sind nur außerhalb der Uferzone zulässig.

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3 abzuschleppen und zu lagern.

Aus Artenschutzgründen wird für die an den Bachuferwald entlang des Hardtbaches angrenzenden Baufelder bzw. Bauflächen in 30 m Tiefe der Beginn von Erd- und Rohbauarbeiten auf die Zeiten zwischen dem 1. Juli bis 28. Februar (außerhalb der Balz- und Brutzeit des Grünspechts) beschränkt.

Die Durchführung von Erd- und Rohbauarbeiten im Sommerhalbjahr ist nur zu folgenden Tageszeiten zulässig (außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse):

01.-15. April	7:00-19:30 Uhr
16.-30 April	6:30-20:00 Uhr
01.-15. Mai	6:00-20:15 Uhr
15.-31. Mai	5:30-20:30 Uhr
01.-30. Juni	5:30-21:00 Uhr
01.-31. Juli	5:30-21:00 Uhr
01.-15. August	6:00-20:30 Uhr
16.-31. August	6:30-20:00 Uhr
01.-15. September	7:00-19:30 Uhr
16.-30. September	7:00-19:00 Uhr
01.-15. Oktober	7:30-18:30 Uhr
16.-25. Oktober	7:45-18:00 Uhr
26.-31. Oktober	7:00-17:00 Uhr

Um die Störung der Flugstraßen zu minimieren, ist in einem Streifen von 5 m im Anschluss an die Bachuferwälder und Baum- und Strauchhecken das Lagern von Material und das Abstellen von Fahrzeugen unzulässig.

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen und zur Gestaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a und b BauGB)

Innerhalb der entlang der L 113 festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Abschirmgrün‘ sind 5,0 m, bzw. 5 - 10 m breite Baumhecken aus Gehölzen der Liste A anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m² ist ein Strauch, je angefangene 25 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Feldgehölz' sind Pflanzflächen aus Gehölzen der Liste A anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m² ist ein Strauch, je angefangene 25 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung sind nur standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der Artenliste A anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m² ist ein Strauch, je angefangene 50 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Auf die 20 %-ige Pflanzvorschrift sind sonstige Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. in den Böschungsbereichen) anrechenbar.

Auf den durch die konkreten Baumaßnahmen eventuell erforderlichen Abgrabungs- bzw. Aufschüttungsflächen sind Gehölze der Liste A anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 2 m² ist ein Strauch, je angefangene 25 m² Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Die vorgenannten Pflanzvorschriften sind auf die 20 %-ige Pflanzvorschrift auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anrechenbar.

An der Ostseite der Planstraße ist auf den Baugrundstücken eine Baumreihe mit Bäumen der Liste B im Abstand von 10 m anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind Abweichungen aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten. Die Baumscheibe muß eine offene Fläche von mindestens 5 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Die Pflanzflächen sind auf die 20 %-ige Pflanzvorschrift auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anrechenbar.

Die Stellplätze sind mit Bäumen der Liste B nach je 5 Stellplätzen zu bepflanzen. Die Bäume sind anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheiben müssen eine offene Fläche von mindestens 5 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Die Pflanzflächen sind auf die 20 %-ige Pflanzvorschrift auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen anrechenbar.

Fassadenflächen sind ab einer Fläche von 50 m² mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind je 10 m Wandlänge mind. 1 Pflanzbeet in einer Größe von mind. 2,0 m² anzulegen und mit Pflanzen der Liste C wahlweise zu begrünen. Je nach Unterkonstruktion der Fassade und der Pflanzenwahl sind die erforderlichen Kletterhilfen vorzusehen. Ausnahmsweise ist eine Reduzierung des Begrünungsanteils zulässig, wenn die betriebsspezifische Situation (z.B. Belichtung, Berücksichtigung technischer Anlagen etc.) den festgesetzten Begrünungsanteil nicht zuläßt und / oder die Begrünung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Bei Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung ist ein Ausgleich durch zusätzliche Pflanzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen.

3.3 Artenliste

Zur Eingliederung des Bebauungsgebietes in die umgebende Landschaft, zur Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen sind folgende Arten anzuwenden:

PFLANZLISTE A:

Bäume

(Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm)

Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

(60-100 cm)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Gemeiner Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

PFLANZLISTE B:

(Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm)

Acer platanoides ‚Columnare Typ Ley II‘	Säulen-Ahorn
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säuleneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

PFLANZLISTE C:

Schling- und Kletterpflanzen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich

4. Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe der Traufe / Attika der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude über der jeweilig festgesetzten Bezugshöhe.

Als Oberkante der Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten

Höhen technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

5. Nebenanlagen

Zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und vorderer Gebäudekante sind nur Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung des Grundstückes mit Gas, Wasser, Strom oder postalischen Anschlüssen und der Beseitigung der Abwässer dienen sowie Zufahrten und Stellplätze.

B. FESTSETZUNGEN NACH § 51 a LANDESWASSERGESETZ (LWG)

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a LWG)

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein Sammelschacht mit mindestens 5 m³ Fassungsvermögen zu errichten. In diesem Schacht ist das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und z.B. zur Grünflächenbewässerung oder zur Reinigung zu nutzen. Der Sammelschacht ist mit einem Überlauf an die Abwasserkanalisation anzuschließen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauantragsunterlagen auszuweisen. ~~Eine erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist über die Gemeinde zu beantragen.~~

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

1. Einfriedungen

- 1.1 Zwischen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und Gebäudevorderkante sind als Einfriedungen lediglich Heckenpflanzungen bis 1,20 m Höhe zulässig.
- 1.2 Als rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind Hecken und Industriezäune bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Industriezäune sind zu bepflanzen..

2. Werbeanlagen

- 2.1 Die Anordnung von Werbeanlagen ist lediglich straßenseitig zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf nicht höher liegen als die jeweilige Traufe des Gebäudes. Werbeanlagen mit Wirkung zur L 113 / Hauptstraße sind mit dem Straßenbulasträger abzustimmen.
- 2.2 Bewegliche, insbesondere rotierende Werbeanlagen sowie Blinklichter, umlaufende Lichter und dergleichen sind nicht zulässig.
- 2.3 An gut sichtbaren und die Verkehrssicherheit nicht störenden, geeigneten Stellen sind zusätzliche Gemeinschaftswerbeanlagen zulässig.

3. Materialwahl

Die Wandflächen der Fassaden können in allen Materialien mit nicht reflektierender Fläche hergestellt werden. Unzulässig sind Fassadenplatten mit Schiefer-, Naturstein- oder Ziegelsteinimitationen sowie Bitumendachbahnen. Strukturierte Sichtbetonflächen sind jedoch zulässig.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN **(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/64 84 175 zu melden.

E. HINWEISE

1. Altlasten

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass im Nordwesten das Plangebiet an den Altstandort Nr. 5308/1004 (Flur 5, Flurstück 633) angrenzt. Bei Auskofferungsarbeiten auf dem Grundstück wurde festgestellt, dass dort eine Kontamination vorhanden war, die sich unter der Hauptstraße L 113 fortsetzte. Diese wurde auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bereich des Bürgersteigs in einer Grundwassermessstelle festgestellt. Zusätzlich wurde dort eine Verunreinigung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt. Eine Beseitigung der Restverunreinigung war jedoch aus gutachterlicher Sicht aufgrund der geringen Mobilität der Schadstoffe, der geringen Durchflussmengen und der hohen Rückhaltefähigkeit des Bodens als unverhältnismäßig angesehen.

Weiterhin haben in dem Bereich des Bebauungsplanes entsprechend der durchgeführten Luftbildauswertung Erdbewegungen stattgefunden. Die betroffene Fläche wird im Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5308/2010 (Flur 5, Flurstücke 668, 645, 644, 72/1 u.a.) geführt.

Vor Beginn der Tiefbau- oder sonstigen Baumaßnahmen ist eine gezielte Altlastenerkundung durchzuführen.

Werden bei den Bauarbeiten im Plangebiet verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2. Kampfmittel

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden.

Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelräumdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt der Gemeinde Alfter Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln, Tel.: 0221/14 73 860, die nächstgelegene Polizeistation oder das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel.: 0228/64 84 120 zu benachrichtigen.

3. Artenschutz

Gemäß Landschaftsgesetz NRW sind Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung nur zulässig vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten planungsrelevanter Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Aus Gründen des Vorsorgeprinzips sind die Bauarbeiten fachlich ökologisch zu begleiten, da Neubelegungen nicht auszuschließen sind. Die Bäume, die abgeholzt und die Gebäude, die abgerissen werden müssen, sind auf Fledermausbesatz und Grünspechthöhlen bzw. Rauchschwalbennester zu kontrollieren. Bei Nachweisen von besetzten Baumhöhlen bzw. Nestern ist mit den zuständigen Behörden zu klären, wie zu verfahren ist.

4. Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. In der genannten DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Alfter, den 20. Februar 2008 / *Alfter, den 24. April 2008*