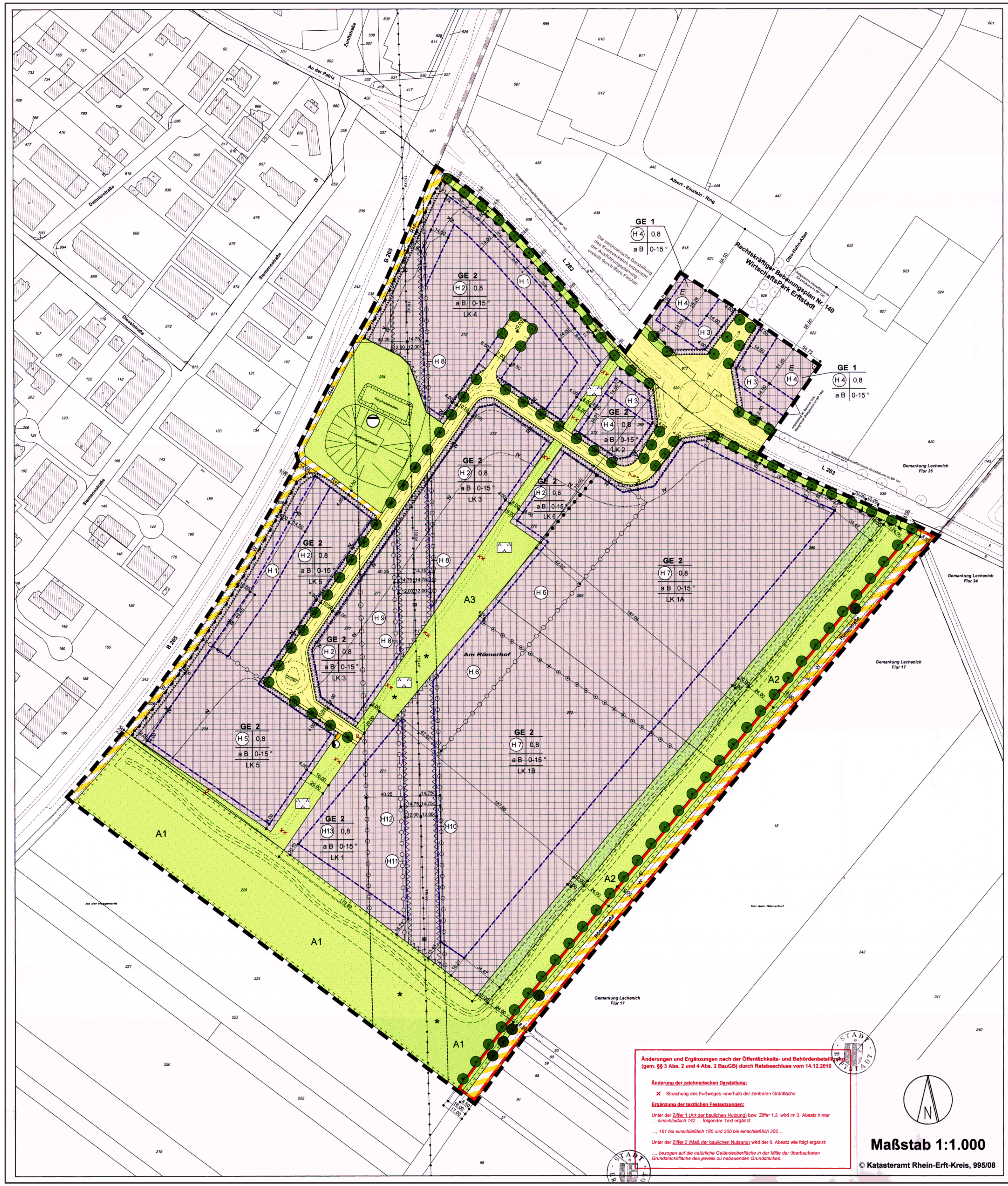
# Bebauungsplan Nr. 141A  Erftstadt-Lechenich, WirtschaftsPark




**Änderungen und Ergänzungen nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) durch Ratsbeschluss vom 14.12.2010**

Änderung der zeichnerischen Darstellung:

✕ Streichung des Fußweges innerhalb der zentralen Grünfläche

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

Unter der Ziffer 1 (Art der baulichen Nutzung) bzw. Ziffer 1.2 wird im 2. Absatz hinter *… einschließlich 142 …* folgender Text ergänzt:

*…, 161 bis einschließlich 180 und 200 bis einschließlich 202…*

Unter der Ziffer 2 (Maß der baulichen Nutzung) wird der 6. Absatz wie folgt ergänzt:

*…, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweils zu bebauenden Grundstückes.*

**Maßstab 1:1.000**

© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 995/08

## Legende:

**Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

GE — Gewerbegebiet

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,8 — Grundflächenzahl

H4 — Höhe der baulichen Anlagen - z. B. (siehe textliche Festsetzung)

**Bauweisen, Baugrenze, Baulinie (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

a B — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)

Baugrenze

**Öffentliche Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsflächen

R+F — Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Rad- und Fußweg

W — Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Einfahrtbereich (Not- und Feuerwehrzufahrt)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

**Hauptversorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (110kV Hochspannungsleitung)

**Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Regenwasserbehandlungsanlage

**Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Park

Private Grünfläche

**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Zu pflanzender Einzelbaum

Zu erhaltender Einzelbaum

**Sonstige Festsetzungen (§9 Abs. 4 und 7 BauGB sowie §1 Abs. 4 BauNVO)**

0-15° — Dachneigung

LK 1 — Lärmkontingentierung - z. B. (siehe textl. Festsetzungen)

IV / V — Abgrenzung und Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zur Vorkehrung zum passiven Schallschutz (siehe textl. Festsetzungen)

Vorgartenzone (siehe textl. Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes (Höhen) der baulichen Nutzung

Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung

Abgrenzung der unterschiedlichen Art und des Maßes der baulichen Nutzung

○ A / B — Höhenbezugspunkt (Achse der ausgebauten Straße)

Landschaftswall - zu bepflanzen

**Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)**

Bodendenkmal

## Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB):

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert:

1.2 In den mit **GE 1** bezeichneten Gebieten sind die Betriebsarten mit den Nummern 1 bis einschließlich 180 der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007, siehe auch Anlage 2 der Begründung) nicht zulässig.

In den mit **GE 2** bezeichneten Gebieten sind die Betriebsarten mit den Nummern 1 bis einschließlich 142 der Abstandsliste des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007, siehe auch Anlage 2 der Begründung) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB 3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB19 - 36)
- Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und Phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und Sonstige Pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, Lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Allgemein zulässig sind abweichend von der vorstehenden Festsetzung Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Ausnahmsweise können in den mit (*E*) bezeichneten Baugebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 75 qm pro Betrieb nicht übersteigt.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig ist.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht zulässig ist.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird in Verbindung mit Ziffer 2.5 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V 3 -8804.25.1 v. 06.06.2007 - Abstandserlass- festgesetzt, dass auf dem mit H 8, H 9, H 10, H 11 und H 12 gekennzeichneten und abgegrenzten Baugebieten sowie der als „Von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und deren Nutzungen" festgesetzten Fläche innerhalb und außerhalb der baulichen Anlagen Arbeitsplätze, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen (z.B. Büro-, Geschäfts- und Verkaufsräume oder Werkstätten), nicht zulässig sind (siehe auch 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - 26. BImSchV - 16.12.1996 -BGBl. I. S 1996- und Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -V B 2 8828 - V Nr. 4 / 98- vom 18.12.1998 -Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder-).

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Mindest- und Maximalhöhen der Traufe bzw. der Gebäudehöhe werden im Plangebiet wie folgt festgesetzt:

In den mit H 1 bezeichneten Baugebieten wird die Mindesthöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 5,75 m und die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen mit 6,75 m über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

In den mit H 2 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 6,75 m über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

In den mit H 3 bezeichneten Baugebieten wird die Mindesthöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 8,75 m und die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 9,75 m über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

In den mit H 4 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 9,75 m über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt.

In den mit H 5 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 13,00 m festgesetzt.

In den mit H 6 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt.

In den mit H 7 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt. Diese Höhe kann um einen zusammenhängenden Teilbereich, der 50 % der Grundfläche des Gebäudes nicht überschreitet, um 2,00 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die Maximale Traufhöhe der mit H 6 und H 7 bezeichneten Baugebiete ist der Mittelwert zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte A und B.

In den mit H 8, H 10 und H 11 bezeichneten Baugebieten ist eine maximale Gebäudehöhe (oberster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von den örtlich vorhandenen Leitungen zwischen 4,00 m und 6,00 m zulässig. Die im Einzelnen einzuhaltende Höhe ist mit der Leitungseigentümerin und Leitungsbetreiberin (RWE Rheinland Westfalen Netz AG / RWE Rhein Ruhr Verteilnetz GmbH) abzustimmen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der mit H 8 bezeichneten Baugebiete ist die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute Straße im Scheitel. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der mit H 10 und H 11 bezeichneten Baugebiete ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt B.

In den mit H 9 und H 12 bezeichneten Baugebieten ist eine maximale Gebäudehöhe (oberster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen von 6,00 m zulässig. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe der mit H 9 bezeichneten Baugebiete ist die unmittelbar an das Grundstück angrenzende ausgebaute Straße im Scheitel. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der mit H 12 bezeichneten Baugebiete ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt B.

In den mit H 13 bezeichneten Baugebieten wird die Maximalhöhe der Traufe der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt B.

Die Straßenhöhe im Scheitel ist in der Mitte der zu dem betroffenen Baugrundstück gehörenden Straßenbegrenzungslinie (von der die Hauptzufahrt erfolgt) zu messen.
Die Höhe der Bezugspunkte A und B entspricht der ausgebauten Straße im Scheitel.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können mit Ausnahme der mit H 8 bis H 12 bezeichneten Baugebiete zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaik- oder Solaranlagen) auf dem Gebäude bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann mit Ausnahme der mit H 8 bis H 12 bezeichneten Baugebiete gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen, überschritten werden. Die Aufbauten dürfen nicht mehr als 15 % der Dachfläche umfassen.

**3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass in der offenen Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände die Gebäude in beliebiger Länge zulässig sind.

Auf den Baugrundstücken, die unmittelbar an die B 265 und L 263 grenzen ist, mit Ausnahme des Baugrundstückes südöstlich des vorhandenen und festgesetzten Kreisverkehres, jeweils mindestens eine Gebäudeecke des Hauptbaukörpers auf der unmittelbar an der Straße liegenden und festgesetzten Baugrenze zu errichten.

**4. Öffentliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Ausnahmsweise kann, wenn die Grundstücksaufteilung dies erfordert, die im Nordwesten des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Stichstraße (einschließlich der festgesetzten Bäume) ganz oder teilweise entfallen und entsprechend den angrenzenden baulichen Festsetzungen bebaut werden.

**5. Schutz vor Schädlichen Umweltauswirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

Das Plangebiet wird gem. BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert:

| Teilfläche | $L_{EK, nachts}$ in db(A)/qm |
|---|---|
| LK 1A | 60 |
| LK 1B | 50 |
| LK 2 | 40,0 |
| LK 3 | 40,0 |
| LK 4 | 40,0 |
| LK 5 | 47,0 |
| LK 6 | 40,0 |

In den im B-Plan aufgeführten Teilbereichen LK1A, LK1B, LK2, LK3, LK4, LK5 und LK6 des Plangebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche an keinem Immissionsaufpunkt außerhalb der jeweiligen Teilfläche einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26. August 1998, GMBl. Nr. 26/1998 S. 503) erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den Vollraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse innerhalb des jeweils betroffenen und gekennzeichneten Teilbereichs) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter der jeweiligen Teilfläche das festgesetzte Emissionskontingent LEK abgestrahlt würde.
Die Anforderung ist erfüllt, wenn der gemäß TA-Lärm ermittelte Beurteilungspegel der Anlagen- oder Betriebsgeräusche das Immissionskontingent IK am jeweiligen Immissionsort nicht überschreitet. Das Immissionskontingent IK ergibt sich aus der Gleichung:

$$IK = L_{WA,zul} - 20\,\lg(s/s_0) - 11 \quad \text{mit}$$
$$L_{WA,zul} = L_{EK} + 10\,\lg(S/S_0)$$

S: Fläche der Anlage oder des Betriebsgrundstückes in m²
$S_0$: 1 m²
s: Abstand zwischen Schwerpunkt der Anlagen- bzw. Betriebsfläche und Immissionsort in m
$s_0$: 1 m

Große Anlagen- bzw. Betriebsflächen sind in kleinere Teilflächen i zu unterteilen, so dass die größte Ausdehnung jeder einzelnen Teilfläche kleiner ist als das 0,5-fache des Abstandes $s_i$ zwischen dem Schwerpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort. Das Immissionskontingent ergibt sich dann aus der Gleichung

$$IK = 10 \cdot \lg\left[\sum_i 10^{0,1\cdot\left[L_{WA,zul,i} - 20\cdot\lg(s_i/s_0) - 11\right]}\right]$$

mit
$L_{WA,zul,i}$: Zulässiger Schallleistungspegel der Teilfläche i in dB(A)
$s_i$: Abstand zwischen Schwerpunkt der Anlagen- bzw. Betriebsfläche i und dem Immissionsort in m
$s_0$: 1 m

Wenn durch Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Dem Plangebiet werden gem. den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung von afi Ing.-Büro für Akustik und Umwelttechnik (Haltern, September 2010) Lärmpegelbereiche zugeordnet. Die Umfassungsbauteile einschließlich der Fenster von straßenseitigen Fassaden in Aufenthaltsräumen und Büroräumen müssen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämm-Maße R'w,res nach DIN 4109 einhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R'w,res von mindestens 40 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 35 dB
Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten sowie Unterrichtsräume ein R'w,res von mindestens 45 dB
Büroräume ein R'w,res von mindestens 40 dB

In dem Lärmpegelbereich V sind für alle Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Luftwechselrate unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maßes garantieren. Unter der Voraussetzung, dass der Nachweis erbracht wird, dass die entsprechenden Innenpegel auf andere Weise eingehalten werden, können die Anforderungen des zugeordneten Lärmpegelbereiches unterschritten werden. Die Lärmpegelbereiche sind in dem Bebauungsplan bezeichnet.

Quelle DIN 18005; TA-Lärm 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, DIN 4109 Zugänglichkeit der Norm- und Richtlinienblätter
Die in dieser technischen Anleitung genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, 10772 Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

**6. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen unterhalb der vorhandenen Hochspannungsfreileitung sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO. Ausgenommen hiervon sind "nicht überdachte Stellplätze für Pkws und Lkws", "Grundstückszufahrten" und Lagerplätze. Anpflanzungen sind mit Gehölzen, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen zulässig (siehe auch Gehölzliste in der Begründung). Die geplanten Nutzungen sind mit dem Leitungsbetreiber (RWE - Power) abzustimmen (siehe auch Hinweise).

**7. Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB**

**7.1 Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Ausgleichsfläche A1 zu einer Größe von 23.197 qm ist flächendeckend mit einem stufig aufgebauten Gehölzstreifen ausschließlich heimischer Arten (Pflanzliste a - c siehe „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung) dicht zu bepflanzen. Hier sind die Anlage eines bepflanzten Landschaftswalles sowie die Anlage eines geschlossenen Laubwaldbestandes mit Waldrand und -saum als Übergang in die freie Landschaft umzusetzen.

Auf den mit * gekennzeichneten Gehölzbereichen (seitlich und innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung) dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 3m nicht überschreiten. Hier sind ausschließlich Sträucher der Pflanzliste d) (siehe „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Sie sind bei Überschreiten der festgelegten Endwuchshöhe von 3m Höhe zurück zu schneiden.

Eine Teilfläche von 20.137 qm der Ausgleichsfläche A1 ist dem Ausgleich der Eingriffe durch Gewerbeflächen, eine Teilfläche von 3.060 qm den Eingriffen durch die Verkehrsflächen gem. §9 (1a) BauGB zugeordnet.

**7.2 Fläche A2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Der festgesetzte Landschaftswall wird aufgrund seiner geschwungenen Form flächig zur Hälfte auf der Ausgleichsfläche und zur Hälfte auf der festgesetzten privaten Grünfläche ausgeführt. Der Wall ist dicht mit standortheimischen Strauch- und Baumarten (Pflanzliste a - c; s. „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Die restliche Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen. Entlang des eingetragenen Bodendenkmals ‚Römerstraße' ist eine durchgehende Speierling-Baumreihe anzulegen. Der gesunde Wuchs der Bäume ist durch fachgerechte Pflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Erhaltungsschnitt dauerhaft zu gewährleisten. Zwischen der Speierling-Baumreihe und den Gehölzgruppen auf und am Landschaftswall ist ein Abstand von mind. 15 m in jedem Fall einzuhalten.

Diese insg. 12.884 qm große Maßnahmenfläche A2 wird den Eingriffen durch die Gewerbeflächen gem. §9 (1a) BauGB zugeordnet.

**7.3 Öffentliche Grünfläche A3** (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Ausgleichsfläche A3 ‚Parkanlage' zwischen den Gewerbeflächen ist als extensive Wiesenfläche mit 35%-igem Gehölzflächenanteil anzulegen. Es sind überwiegend heimische Gehölze (Pflanzliste a - c; s. „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung) in Gruppen zu pflanzen und diese Gehölzgruppen sind stufig aufzubauen. In der Parkanlage ist auf die Pflanzung von Nadelgehölzen zu verzichten.

Auf den mit * gekennzeichneten Gehölzbereichen (seitlich und innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung) dürfen Gehölze eine Wuchshöhe von 3m nicht überschreiten. Hier sind ausschließlich Sträucher der Pflanzliste d) (siehe „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Sie sind bei Überschreiten der festgelegten Endwuchshöhe von 3m Höhe zurück zu schneiden.

Diese insg. 8.094 qm große Maßnahmenfläche wird den Eingriffen durch die Gewerbeflächen gem. §9 (1a) BauGB zugeordnet.

**7.4 Ausgleichsfläche K1 außerhalb des Plangebiets** (gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Um für das Plangebiet eine Vollkompensation zu erreichen, ist zusätzlich eine externe Fläche festzusetzen. Dieser restliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 620, Flur 36 in der Gemarkung Lechenich bzw. innerhalb der Maßnahme A 4 des nördlich anschließenden Plangebiets BP-Nr.140 als eine extensiv genutzte Weidefläche mit Streuobstwiese und Speierling-Baumreihe erbracht.

Diese insg. 7.195 qm große Teilfläche der Gesamtfläche A 4 im BP 140 ist den Eingriffen durch die Gewerbeflächen gem. §9 (1a) BauGB zugeordnet.

**7.5 Landschaftswall**

Es ist ein bepflanzter Landschaftswall in den Ausgleichsflächen A 1, A2 und privater Grünfläche anzulegen. Dieser ist in organisch geschwungener Form und in einer durchschnittlichen Höhe von mind. 2,50 m anzulegen. Der Wall ist mit standortheimischen Strauch- und Baumarten dicht zu bepflanzen (s. Pflanzliste a-c in der „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung).

**8. Anpflanzung von Straßenbäumen** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Auf den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbäume) sind kleinkronige Laubbäume in ein mind. 2 x 2 m großes Pflanzbeet zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf den mit * gekennzeichneten und festgesetzten Straßenbaumstandorten (seitlich und innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung) sind nur Baumarten zulässig, die eine maximale Endwuchshöhe von 3,00 m erreichen.
Die Baumstandorte der Straßenbäume können um maximal 3 m verschoben werden, sofern dies für eine zulässige Zufahrt zu einem Gewerbegrundstück oder im Rahmen der Straßenbauplanung unumgänglich ist.

**9. Private Grünfläche**

Östlich angrenzend entlang des Gewerbegebietes ist eine 10m breite, streifenförmige private Grünfläche zu einer Größe von 4.656 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche ist teilweise der Landschaftswall zu errichten. Die private Grünfläche ist flächendeckend dicht mit standortheimischen Strauch- und Baumarten (Pflanzliste a - c siehe „Umweltprüfung" als Anlage zur Begründung) zu bepflanzen.
Der gesunde Wuchs der Gehölze ist dauerhaft zu gewährleisten. Bei Ausfall von Gehölzen sind entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

**10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW**

**10.1 Dachneigung**

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer sowie Pult-, Zelt-, Sattel-, Shed- und Tonnendächer mit einer Dachneigung bis maximal 15 ° zulässig. Bei Tonnendächern können ausnahmsweise größere Dachneigungen zugelassen werden.

**10.2 Gestaltung der Vorgartenzone**

Die als Vorgartenzone festgesetzten Flächen sind ausschließlich als Rasenfläche mit eingestreuten Gehölzgruppen anzulegen. Der Anteil der Laubgehölzflächen muss mindestens 20 % der Fläche betragen. Mit Ausnahme der notwendigen Grundstückszufahrten und -zuwegungen sowie Werbeanlagen sind bauliche Anlagen innerhalb dieser Flächen ausgeschlossen.

Innerhalb des Schutzstreifens der festgesetzten 110 kV Hochspannungsfreileitung (oberirdische Hauptversorgungsleitung) sind in der Vorgartenzone nur Bäume und Sträucher zulässig, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen (siehe auch Gehölzliste in der Begründung).

**10.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Stahlgitterzäunen bis maximal 2,50 m Höhe zulässig.

Die Baugrundstücke, die an die B 265 und L 263 grenzen, sind entlang dieser Grenze durchgängig und dauerhaft mit einem zwingend 2,50 m hohen Stahlgitterzaun einzufrieden.

In den als Vorgartenzone festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der an die B 265 und der L 263 grenzenden Flächen Einfriedungen nicht zulässig.

**10.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen bis zu einem Abstand von 40 m entlang der B 265 und L 263 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) die Höhe der Betriebs- und Bürogebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen mit reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind innerhalb dieses Abstandes nicht zulässig. Innerhalb eines Abstandes von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) sind Anlagen der Außenwerbung ausgeschlossen.

Für das übrige Plangebiet wird die maximale Höhe der Werbeanlagen auf 12 m über der unmittelbar an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Straße im Scheitel festgesetzt. Bei der Feststellung des Straßenbezugspunktes und der Straßenhöhe im Scheitel ist die textliche Festsetzung Ziffer 2, Abs. 7 maßgebend.

**10.5 Bodenbefestigungen**

Wegeverbindungen und sonstige Bodenbefestigungen innerhalb der öffentlichen Parkanlage und innerhalb der Ausgleichsflächen, sowie die Verkehrsfläche südlich des Regenrückhaltebeckens mit der besonderen Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg, dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit Hilfe von wasserdurchlässigen Materialien wie breitfugigem Pflaster, Ökopflaster, wassergebundener Decke etc. auf unversiegeltem Untergrund zu befestigen.

**11. Hinweise**

Innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzstreifens für die 110 kV -Hochspannungsfreileitung sind sämtliche geplante bauliche Nutzungen und Freiflächennutzungen vor der Durchführung mit dem Leitungsbetreiber (RWE Westfalen - Weser- Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund) abzustimmen und eine entsprechende schriftliche Vereinbarung abzuschließen. Abzustimmen ist auch der Einsatz von Geräten (z.B. das Aufstellen eines Baukranes) im Bereich der Leitung.
Für die Vorbereitung der Vereinbarung und für die abschließende Prüfung des Bauvorhabens benötigen der Leitungsbetreiber baureife Planunterlagen mit den entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben.

Das Bebauungsplangebiet liegt nach der in Aufstellung befindlichen Verordnung (Stand: 13.07.1998) zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt - Dirmerzheim in der Wasserschutzzone III B.

Wegen der Lage in der Wasserschutzzone III B (Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim) ist vor dem Einbau von Recyclingbaustoffen eine Genehmigung bei der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises" zu beantragen.

Neben den unter Pkt. 8 der textlichen Festsetzungen vorgenommenen gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB sind die gestalterischen Vorgaben des Planungsleitfaden zu berücksichtigen.

Nach Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, gibt es im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittel. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmittel kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind in die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde der KBD oder der nächsten Polizeidienststelle zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen (siehe auch Anlage zur Begründung „Merkblatt für das Eindringen von Sonderbohrungen"). Zur Durchführung der Tiefensondierung ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland, Außenstelle Köln, Gardestraße 7, 50968 Köln unter Angaben des Aktenzeichens: 22.5 - BM 15 / 2005 zu benachrichtigen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal).

Von befestigten Flächen sowie Dachflächen abfließendes Niederschlags- und damit zusammen abfließendes Oberflächenwasser muss vor Ableitung in den Regenwasserkanal der Vorgabe „schwach belastet (gering verschmutzt)" gem. dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 (s. Anlage zur Begründung) entsprechen.
Stark belastetes Niederschlagswasser im Sinne des o. g. Erlasses ist auf den Baugrundstücken so vorzubehandeln, dass es als schwach belastetes Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal abgeleitet werden kann. Hierbei handelt es sich insbesondere um Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen i. S. des §19g Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (s. Anlage zur Begründung) umgegangen wird und um Großparkplätze als Dauerparkplätze mit häufiger Frequentierung.

## Rechtsgrundlage:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) in der zuletzt gültigen Fassung
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung

## Plangrundlage:

Die vorliegende Plangrundlage entspricht der Flurkarte.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand (im Koordinatensystem GK).

Erftstadt, den 21.12.2010 — im Auftrag (Wirtz) Stadtbaudirektor

## Verfahren:

Der Rat der Stadt hat gemäß § 2 BauGB durch Beschluss vom 05.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141A beschlossen.

Erftstadt, den 12.10.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer zweiwöchigen Offenlage erfolgte vom 09.08.2010 bis 23.08.2010 .

Erftstadt, den 12.10.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.10.2010 bis 19.11.2010 .

Erftstadt, den 12.10.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 3 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Erftstadt vom 05.10.2010 zur Offenlegung beschlossen worden.

Erftstadt, den 12.10.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses gemäß § 3 BauGB ist am 11.10.2010 erfolgt.

Erftstadt, den 12.10.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Dieser Plan hat mit der Begründung und den wesentlichen zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2010 bis 19.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Erftstadt, den 21.12.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Der Beschluss des Rates über die in der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte am 14.12.2010 .

Erftstadt, den 21.12.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Erftstadt am 14.12.2010 als Satzung beschlossen worden.

Erftstadt, den 21.12.2010 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

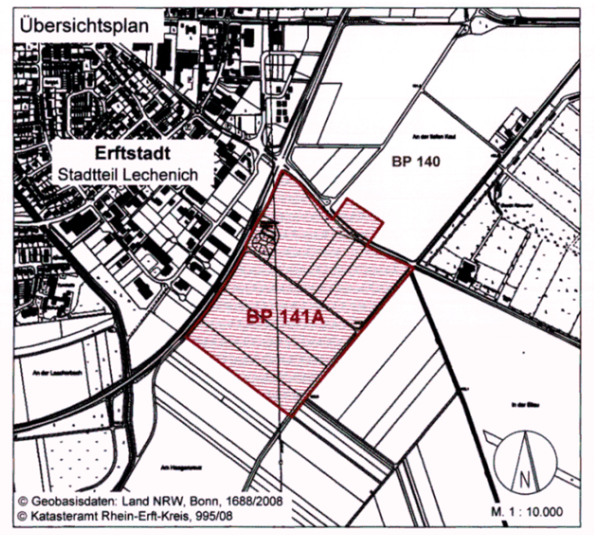
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB ist am 11.01.2011 erfolgt.

Erftstadt, den 13.01.2011 — Der Bürgermeister (Dr. Rips)

### Bebauungsplan Nr. 141A

Erftstadt - Lechenich
WirtschaftsPark

Übersichtsplan




© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1688/2008
© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 995/08

**Bearbeitung:**

Stadt Erftstadt
Der Bürgermeister
- Umwelt- und Planungsamt -

ERFTSTADT Umwelt- und Planungsamt

Erftstadt, den 21.12.2010 — Im Auftrag Stadtbaudirektor (Wirtz)

**Für Auskünfte zum aktuellen Bauplanungsrecht und zur Einsichtnahme in die Original-Bebauungspläne steht das Umwelt- und Planungsamt der Stadt Erftstadt zur Verfügung.**

**Verbindliche Auskünfte im Rahmen eines formellen Bauantrages oder einer Bauvoranfrage erteilt das Bauordnungsamt der Stadt Erftstadt.**

**Hinweise:**

Der hier dargestellte Bebauungsplan ist eine digitalisierte Fassung des Original-Bebauungsplanes und dient ausschließlich zu Informationszwecken und begründet keinen Rechtsanspruch! Alleinige Grundlage für verbindliche Auskünfte ist der Original-Bebauungsplan der Stadt Erftstadt - nur diese Darstellung gibt die gültige Rechtslage wieder!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem hier dargestellten Bebauungsplan zwischenzeitliche Änderungen/Ergänzungen nicht ausgeschlossen werden können! Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass zusätzlich textliche Festsetzungen und gesonderte Gestaltungsfestsetzungen gelten, die hier nicht aufgeführt sind!

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass durch das Digitalisieren und Umwandeln in Dateien die Genauigkeit des Original-Bebauungsplanes verloren gehen kann. Der hier dargestellte Bebauungsplan kann deshalb nur eine Information sein und ist nicht zum Messen oder Vermessen von Grundstücken, Straßen u.ä. geeignet. Auch durch unterschiedliche Einstellungen des Computers, Bildschirms oder Druckers können sich insbesondere in der Farbqualität Veränderungen ergeben, die vom Original-Bebauungsplan abweichen können.

**Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der hier dargestellten digitalisierten Fassung des Original-Bebauungsplanes wird nicht übernommen!**

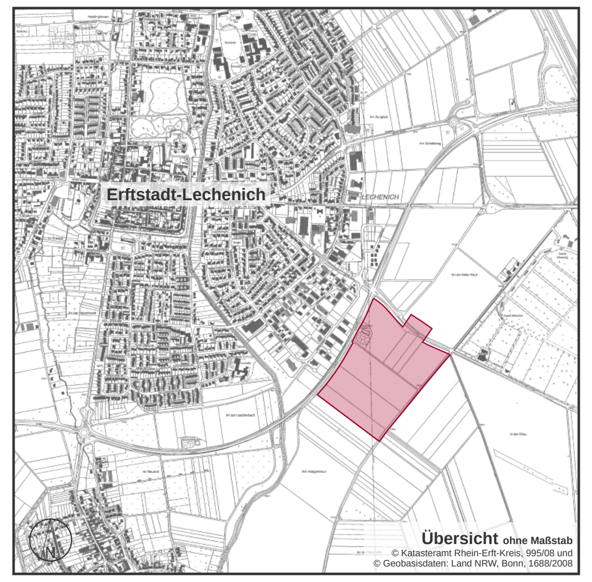
Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 150

# Bebauungsplan Nr. 141A

Erftstadt-Lechenich, WirtschaftsPark Erftstadt

Rechtskraft 11.01.2011




© Katasteramt Rhein-Erft-Kreis, 995/08 und
© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1688/2008

**Bearbeitung:**

Stadt Erftstadt
Umwelt- und Planungsamt

ERFTSTADT Umwelt- und Planungsamt