TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 85 S – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Industriegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

1.1.1 Industriegebiet **GI 4**

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- Tankstellen, mit Ausnahme von Tankstellen mit einem überwiegenden Anteil regenerativ hergestellter Kraftstoffe, die allgemein zulässig sind (z. B. Wasserstofftankstellen),
- Logistikbetriebe, Verteil- und Vertriebszentren,
- Lagerplätze,
- Bordelle und bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe, Läden, sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden.

  Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen („Annexhandel“).

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen von ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Des Weiteren wird festgesetzt:

- Nicht zulässig sind Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklasse I bis III der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten.

(4) Zusätzlich gilt für das Industriegebiet GI 4 die folgende Gliederung nach Abstandserlass gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Industriegebiet	Abstandsklassen nicht zulässiger Anlagen- / Betriebsarten [1)]	Abstandsklassen ausnahmsweise zulässiger Anlagen- / Betriebsarten [2)]
GI 4	I - III	III

[1)] Anlagen- / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind im Industriegebiet GI 4 gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für Anlagen- / Betriebsarten der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse, die mit einem (*) gekennzeichnet sind (sog. "Sternchenbetriebe"), der Abstandsliste zum Abstandserlass.

[2)] Anlagen- / Betriebsarten der jeweiligen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. D. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB **ausnahmsweise zulässig**, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden. Dies ist im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht notwendig für die unter [1)] genannten Sternchenbetriebe der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

2.1.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden als maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) ü. NHN gem. Planeintrag festgesetzt.

2.1.3 Bei den zulässigen Flachdächern gilt als max. zulässige Gebäudehöhe die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses.

2.1.4 Einzelne technische Einrichtungen (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen) dürfen ihrer Funktion entsprechend die festgesetzte Höhe ausnahmsweise überschreiten. Ebenso darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur als Tiefgaragen in den überbaubaren Flächen zulässig. Flächen für Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen unter Beachtung der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zugelassen. Zusätzlich ist zu beachten, dass die befestigten Stellplätze nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbelägen herzustellen sind (Textliche Festsetzung Nr. 4.3) und alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (vgl. Nr. 5.3). Der Anteil der wasserdurchlässigen Flächen hat mindestens 50% zu betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Minderung von Lichtemissionen

Bei der Außenbeleuchtung sind Lichtemissionen zu reduzieren. Nur zulässig sind Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil (Farbtemperatur von 1600 bis max. 3000 Kelvin z.B. „pc-amber“ LED-Leuchten. Bei dauerhafter Beleuchtung ist rotes Licht zu verwenden (z.B. Philips Fortimo ClearField LED-Lampen).

4.2 Dachbegrünung

Hauptbaukörper mit Flachdach (bis 10°Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

4.3 Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, sonstigen Flächen und Plätzen

Befestigte Stellplätze, sonstige Flächen und Plätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbelägen herzustellen. Der Anteil hat mindestens 50% zu betragen.

4.4 Ausgestaltung der Grundstückseinfriedungen zur öffentlichen Grünfläche

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke sind mit einer Mindesthöhe von 15 cm über Grund und einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu versehen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche ist durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eine artenreiche Mähwiese / ein Saumstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd erfolgt max. 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni.

5.2 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche (Haupterschließungsstraße) sind mindestens 8 Einzelbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die jeweiligen Grünstreifen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen oder mit Bodendecker zu bepflanzen.

5.3 Im Bereich privaten Stellplatzflächen ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen gem. Artenliste 1. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ggf. durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Baumhasel	Corylus colurna
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stadtbirne	Pyrus calleryana
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Dächer

1.1 Die Dächer der Baukörper sind als Flachdächer auszubilden.

1.2 Baukörper mit Flachdach (bis 10°Neigung) sind mit Dachbegrünung zu versehen.

1.3 Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

2. Werbeanlagen

2.1 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht bzw. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind an der Gebäudewand anzubringen. Freistehende Werbeanlagen (Pylone, Säulen, Schaukästen u. ä.) sind unzulässig.

2.3 Das Gesamtmaß der Werbeanlage darf in Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Höhe der Werbeeinrichtung darf maximal 1,5 m betragen.

C. HINWEISE

1. Geräusche aus stationären Anlagen

Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

2. Lärmschutz innerhalb des Industriegebietes / Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Werte gem. TA Lärm und DIN 4109-1:2018 für ein Industriegebiet zu führen.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz bzw. Grabensystem innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die Beurteilung des anfallenden Regenwassers erfolgt auf Grundlage des RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 26.05.2004 (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren in NRW). Das auf den privaten Grundstücken und von Wegen, Dächern, Terrassen und sonstiger Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann – sofern gemäß dem o. g. Regelung unbelastet (sauber) – ohne Vorbehandlung in das öffentliche Kanalnetz / Grabensystem abgeleitet werden. Sofern auf Flächen stark belastete Oberflächenwässer, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder einem hohen Verkehrsaufkommen anfallen, sind diese entsprechend gemäß o. g. Regelung vorzubehandeln. Die Einleitungsmenge in das Gewässer Schaufenberger Fließ ist in Abstimmung mit der Untere Wasserbehörde zu begrenzen. Deshalb sind entsprechende Rückhaltungen zu erstellen. Darüber hinaus ist ein Überflutungsnachweis bei Starkregen zu führen. Sollten sich innerhalb des Verfahrens die Anforderung zur Beseitigung von Niederschlagwasser ändern, dann sind diese neuen Anforderungen entsprechend zu berücksichtigen.

4. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

6. Artenschutz

<u>Bauzeitenregelung zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelindividuen</u>

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze im Zuge der Baufeldräumung bzw. der Herstellung der Erschließung sind generell außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen (1. Oktober bis 28. Februar). Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraumes sind nur dann artenschutzrechtlich zulässig, wenn vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Vorkommen relevanter Arten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen, etwa ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung des Brutgeschehens.

<u>Hinweis auf das Insektenschutzgesetz</u>

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

7. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Aldenhoven, Dietrich-Mülfahrt-Straße 11-13, 52457 Aldenhoven während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

8. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.