

0-Plan
AULNIE
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 076 „BUSCHDORFER WEG“, 3. ÄNDERUNG

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

Grundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung – BauNVO - vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauONW vom 01.03.2000 (GV NW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863, ber. S. 975)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet – Ergänzung (Alanus) Hochschulgebiet

Gemäß § 11 (2) BauNVO dient das Sondergebiet - SO der Unterbringung von hochschulaffinen Nutzungen.

In dem Sondergebiet sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Kindergarten/ Kindertagesstätten
- Studentisches Wohnen und Wohnen für Hochschulmitarbeiter
- Stellplatzanlagen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2 Gewerbegebiet – GE 1, GE 1*

In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet – GE 1 und GE 1* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VII (lfd. Nrn. 1 - 221)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE 1 auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 200 - 221) der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

In dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 1* sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (misshandeltypische Betriebe)

1.3

Gewerbegebiet – GE 2 und GE 2*

In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet – GE 2 und GE 2* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 - 199)

der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE 2 und GE 2* auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 173 - 199) der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Auszug aus der Abstandsliste 2007: Abstandsklassen VI und VII:

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BmSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VI	200	173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen zum Trocknen von Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden.
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befüllen von Tabak und zur Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Alkyl oder Depontlegas mit einer Feuerleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bauteilen, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebmitteln ausgenommen Anlagen, die

180	10.10 (1) 10.10 (2) a) und b)	denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
181	-	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 l/d Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 l/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Farbeschleimern einschließlich der Spinnmaschinenanlagen
182	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Autoständrehereien (*)
183	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
184	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, einlegen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
185	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
186	-	Pressereien oder Stanzerien (*)
187	-	Schrollplätze bis weniger als 1.000 m² Gesamtlagerfläche
188	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
189	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
190	-	Zimmereien (*)
191	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)
192	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
193	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
194	-	Möhlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
195	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
196	-	Milchverarbeitungsanlagen ohne Trocknermischerzeugung
197	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
198	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsmitteln (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen

199	-	Organischen Verbindungen
	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen
		Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII		
200	100	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
201	7.12 (1) 8.1 (2 b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altdi oder Deponiegas mit einer Leistungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
202	8.9 (2 c)	Anlagen zur Behandlung von Alautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Alautos oder mehr je Woche
203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Refination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kantinenstände, Catering-Betriebe)
205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
208	-	Tischlereien oder Schreinereien
209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken in
213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnmaschinen, Industriewälle oder Putzwolle
214	-	Spinnereien oder Webereien
215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
218	-	Bauhöfe
219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung

220 - - - Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten

221 - - - Anlagen zur Rundenerneuerung von Reifen so weit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 136)

1.4 Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet GE 1, GE 1*, GE 2 und GE 2*

In dem gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 2* ist die gemäß § 8 (2) allgemein zulässige Nutzungsart „Tankstellen“ nicht zulässig. Darüber hinaus ist im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2* die allgemein zulässige Nutzungsart „Lagerhäuser und Lagerplätze“ nicht zulässig.

Die Ausnahme gemäß § 8 (3) BauNVO für die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.5 Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten GE 1, GE 1* GE 2 und GE 2*

Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

Dies gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werks- beziehungsweise funktionsverwandter Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen der Plandarstellung. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung i.S. von § 18 (1) BauNVO gelten die nächstgelegenen, dem Vorhaben vorgelagerten öffentlichen Verkehrsflächen.

Bei der Errechnung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüfter, Kühlaggregate, Fotovoltaikanlagen) nicht berücksichtigt.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1), Nr. 20 und 25a BauGB)

3.1 Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche sind mindestens 20 % der Gesamtfläche als Vegetationsfläche zu gestalten. Anzulegen sind Wiesenflächen und weitgehend standortgerechte heimische Gehölzpflanzungen im Verhältnis von 3:1.

Die Gehölzpflanzungen beinhalten weitgehend standortgerechte heimische Baum- und Straucharten der Artenliste 1. Diesen können bis zu 1/4 sonstige Arten beigegeben werden. Buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind, mit Ausnahme der heimischen Eibe (*Taxus baccata*), nicht zulässig. Der Baumananteil beträgt in der Regel ca. 10-15 %. Pro 2,25 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen (Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m). Die Gehölze sind als frei wachsender Bestand auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei Pflanzungen im Umfeld der Anbindung Bonn-Brühler Straße / Villestraße sind notwendige Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Zur Strukturierung und landschaftlichen Einbindung der bebaubaren Bereich sind entlang der Bonn-Brühler Straße und der geplanten Villestraße zusätzlich standortgerechte Laubbäume der Artenliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, sofern keine baulichen oder funktionalen Gründe diesem entgegenstehen. Der Abstand der Baumstandorte liegt in Abhängigkeit von den gestalterischen Erfordernissen und der Verkehrssicherheit in der Regel nicht über 15 m.

Stellplätze innerhalb der bebaubaren Bereiche sind durch Pflanzung von Laubbäumen zu begrünen. Hierbei ist jeweils eine Art entsprechend der Artenliste 2 zu verwenden. Bei Längsaufstellung ist pro angefangenen 3 Stellplätzen, bei Senkrechter oder Schrägstellung pro 4 angefangenen Stellplätzen, bei Doppelreihen je angefangenen 6 Stellplätzen mindestens 1 Baum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Soweit die Parkplätze nicht in wassergebundener Decke oder sonstiger durchlässiger Oberfläche angelegt werden, müssen die erforderlichen Baumscheiben eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

3.2 Auf der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft sind unter Berücksichtigung der Aufwuchsbeschränkungen in den Schutzstreifen der Freileitungen folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung einer Baumhecke (Baumananteil ca. 10-15 %) aus standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenliste 1 auf der mit A1.1 bezeichneten Fläche außerhalb von Leitungsschutzstreifen
- Pflanzung von Baumhecken und Gebüschen aus standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenliste 3 mit einer Endwuchshöhe von bis 10 m auf der mit A1.2 bezeichneten Fläche im Leitungsschutzstreifen der 220-380 KV-Hochspannungsfreileitung Brauweiler-Pkt. Neuenahr. Bei Durchführung der Pflanzmaßnahme nach dem Abbau der Freileitung (Entfall der Aufwuchsbeschränkungen) ist die Pflanzung als Baumhecke (Baumananteil ca. 10-15 %) nach Artenliste 1 durchzuführen.
- Anlage einer Extensiv-Wiese (A 1.3) im Leitungsschutzstreifen der geplanten 110-380 KV-Hochspannungsfreileitung Weißenthurm-Sechtem.

In den Gehölzflächen ist pro 2,25 m² mindestens ein Gehölz zu pflanzen (Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m). Die Gehölze sind als frei wachsender Bestand auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

3.3 Dem ergänzenden Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen die unter 3.3.1 und 3.3.2 aufgeführten landschaftspflegerischen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ökokonto der Gemeinde Alfter).

3.3.1 a)

Flächen: Gemarkung Alfter, Flur 25, Flurstücke Nr. 421/309, 284, 310 und 379/285

Maßnahme: Umwandlung in einen Rotbuchenbestand

Wert der Maßnahme: 30.600 Ökopunkte

und

b)

Flächen: Gemarkung Oedekoven, Flur 11, Flurstücke 327 und 150

Maßnahme: Renaturierung der Kompelsbachquelle

Wert der Maßnahme: 3263 Ökopunkte

Gesamtwert der Maßnahmen: 33.863 Ökopunkte

3.3.2

Flächen: Gemarkung Witterschick, Flur 6, Flurstücke Nr. 147 bis 151, 153 bis 157, 159, 243/164, 244/164, 165 bis 185, 353/186, 354/186, 187, 188, 190 bis 193, 201, 202, Teilfläche aus 204, 206

Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in extensiv genutztes Grünland

Wert der Maßnahme: 125.059 Ökopunkte

Gesamtwert der Maßnahme: 125.059 Ökopunkte

3.4

Die unter Ziffer 3.2 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (Flächen A1.1, A1.2 und A1.3) dienen dem Ausgleich der Eingriffe auf den Grundstücken im Sondergebiet (SO) und im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2*.

3.5

Die unter Ziffer 3.3.1 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plan- gebiets dienen dem Ausgleich der Eingriffe auf den öffentlichen Verkehrsflächen.

3.6.1

Die unter Ziffer 3.3.2 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet dienen dem Ausgleich der Eingriffe auf den Grundstücken im Gewerbegebiet GE 1, GE 1*, GE 2 und GE 2*.

Auflistung geeigneter Baum- und Straucharten

Artenliste 1

Gehölzpflanzungen Bauflächen, Baumhecken

Baumarten

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Populus tremula
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Hainbuche
Rotbuche
Espe
Traubeneiche
Stieleiche
Vogelbeere
Winterlinde
Obstgehölze

Straucharten

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ilex aquifolium
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina

Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Stechpalme
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose

Salix caprea

Salweide

Pflanzqualität (mind.) Bäume: verpflanzte Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150
Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100

Artenliste 2

Straßenbäume und Stellplätze

Carpinus betulus
Corylus columna
Crataegus laevigata
Quercus robur
Sorbus aria „Magnifica“
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Hainbuche
Baumhasel
Weißdorn
Stieleiche
Mehlbeere
Eberesche
Winterlinde

Pflanzqualität: Hochstamm, 4xv., 18-20

Artenliste 3

Baumhecken und Gebüsche mit einer Endwuchshöhe von bis 10 m

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Purpurweide
Holunder
Wolliger Schneeball

Pflanzqualität (mind.) Sträucher: verpflanz, ohne Ballen, 60-100

4. Aufchiebende Bedingung

4.1 Landschaftsschutzgebiet

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die bauliche Nutzung der gekennzeichneten ZE 1- Flächen nördlich der Weberstraße erst zulässig, wenn die in diesem Bereich erforderliche Änderung der Landschaftsschutzgebiets – Verordnung rechtskräftig ist.

4.2 Hochspannungsfreileitung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die bauliche Nutzung der gekennzeichneten ZE 2- Flächen nördlich der Weberstraße erst zulässig, wenn der Planfeststellungsbeschluss (Planfeststellungsverfahren) für die in diesem Bereich geplante Hochspannungsfreileitung (110 – 380 KV Hochspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem) recht kräftig

ist und die bestehende Hochspannungsfreileitung (220 – 380 KV Hochspannungsfreileitung Brauweiler - Neuenahr Bl. 4501) verlegt wurde.

5. Hinweise

5.1 Altlast Nr. 5208/ 128

- Arbeitsschutz
Bei allen Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten Altlast bzw. im Umfeld ist mit der Anreicherung von Methan- und Kohlendioxidgasen zu rechnen. Alle Arbeiten haben ausnahmslos unter Beachtung des Arbeitsschutzes zu erfolgen. Hierfür sind die TRGS 524 „Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ sowie die Richtlinie BGR 128 des Hauptverbandes der gewerblichen Berufsgenossenschaften zu beachten.
- Gassicherungskonzept
Schutzvorkehrungen für Bauvorhaben, Maßnahmen zur gefahrlosen Ableitung der Deponiegase sowie Maßnahmen für geeignete Kontrollfestsetzungen sind unter Einbeziehung eines Sachverständigen nach § 17 LbodSchG NW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine detaillierte Ausführungsplanung vorab mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz, Bodenschutz und Abfallwirtschaft darzulegen und abzustimmen. Dieses Gassicherungskonzept ist Bestandteil der Baugenehmigung.
- Gebäudegründungen
Mit zusätzlichen Gründungsmaßnahmen ist zu rechnen. Auf die Ausführungen der Bodengutachten wird verwiesen.
- Gutachten
Auf die Ausführungen der Umwelttechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wird verwiesen.

• Anzeigespflicht

Alle baurechtlich relevanten Vorhaben (Neubau, Nutzungsänderungen, Umnutzungen etc.) sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Gewässerschutz, Bodenschutz und Abfallwirtschaft zur fachtechnischen Beurteilung vor Erteilung einer baurechtlichen Entscheidung vorzulegen.

• Abfallentsorgung (verunreinigter Aushub)

Bei Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial / Bauschutt oder sonstiges Deponat ist anhand analytischer Untersuchungen zu deklarieren und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis (Amt für technischen Umweltschutz, Sachgebiet Abfallwirtschaft) anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder bei Verwertung die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

• Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich der Altablagerung ist die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund nicht erlaubt.

5.2 Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf)

Obwohl die Luftbildauswertung keinen Hinweis auf Kampfmittel und Bombenblindgänger ergeben hat, können solche Funde nicht ausgeschlossen werden. Falls vor Baubeginn Baugrundstücke durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst untersucht werden sollen, ist frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Alfter, Tel: 0228/ 6484-120 sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf (AZ: 22.5 – 3 – 5382004 – 123/06/SU) zu benachrichtigen.

5.3 Wasserschutzzone III B

Auf die rechtskräftige Wasserschutzzonenverordnung (Wassergewinnungsa lage „Wesseling- Urfeld“) wird hingewiesen.

5.4 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a LWG)

Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Auf jedem einzelnen Baugrundstück soll das unbelastete, abfließende Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen bzw. Sammelschächten mit mindestens 5 cbm Fassungsvermögen gesammelt und z. B. für Grünflächenbewässerung oder Brauchwasseranlagen genutzt werden. Die einzelnen Sammelschächte sollen mit je einem Überlauf an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden. Die Lage des Sammelschachtes soll in den Bauunterlagen ausgewiesen werden.

5.5 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.

5.6 Hochspannungsfreileitung

Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind mit den Versorgungsträgern (RWE Deutschland AG und Amprion GmbH) abzustimmen. Informationen hierzu sind bei der Gemeindeverwaltung Alfter erhältlich.

5.7 Bodendenkmalpflege:

Nach den bestehenden Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Siedlungsplätze der Vorgeschichte und der römischen Zeit erhalten haben. Es wird auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde oder Befunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn (Tel: 0228/ 9834-0) zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.8 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Auf den „Artenschutz- Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 076 Buschdorfer Weg“ des Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung,

Diplom-Geograph Elmar Schmidt wird hingewiesen. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung sind:

- Verminderungsmaßnahmen
 - Bauzeitbeschränkung: Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vögelbrutzeit von Oktober bis Februar
 - Erhaltung der Wechselkröten: Überwachung der Baugruben im Rahmen von Bautätigkeiten
 - Schutz der Zauneidechse: Zwischen dem Schotterbereich der Bahnstrecke und den südlichen gelegenen Bauflächen ist eine Sperreinrichtung aufzubauen, um die Besiedlung der Baufelder durch Zauneidechsen während der Bauphasen zu verhindern
 - Ökologische Baubegleitung: Sowohl die Baufeldfreimachung als auch alle Artenschutzmaßnahmen sind durch einen geeigneten Experten zu begleiten
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen
 - Vermeidung von Nistplatz-Verlusten (Mehlschwalbe, Haussperling): Falls Nistplätze betroffen sind, sollten ersatzweise hierfür artspezifische Nisthilfen im Umfeld der betroffenen Nistplätze aufgehängt werden.
 - Vermeidung von Quartier-Verlusten (Fledermäuse): Falls die aufstehenden Gebäude abgerissen werden, sollten diese unmittelbar vor dem Abriss nochmals auf Vorkommen planungsrelevanter Arten (va. Fledermäuse) untersucht werden. Sonstige Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind derzeit nicht erforderlich.

Auf die weiteren Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

6. Nachrichtliche Übernahmen

6.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der L 183 Bonn – Brühler – Straße werden, soweit betroffen, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6.2 Landschaftsschutzgebietsverordnung

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes 5207- 0001 wird im östlichen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

6.3 Hochspannungsfreileitungen

Die bestehende Hochspannungsfreileitung Brauweiler – Koblenz und die geplante Hochspannungsfreileitung Weißenthurm – Sechtem werden in ihrer Lage inklusive der Maststandorte (Masten 106 und 107) und Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

7. Gutachten

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplan- Verfahrens erarbeitet und bei der Planung berücksichtigt:

- Baugrundgutachten mit Stellungnahme zur Untersuchung der Altablagerung, Flur 8, Flurstück 565, GBU, 10.12.2010 (Bereich des Flurstückes 589)
- Baugrundgutachten, allgemeine Gründungsbeurteilung, Deponiegasuntersuchung, GBU, 10.10.2011

- Baugrundgutachten, allgemeine Gründungsbeurteilung, Deponiegasuntersuchung, Flurstück 214/36 und 214/37) GBU, 10.10.2011
- Artenschutz-Fachbeitrag, Dipl.- Geograph Elmar Schmidt, 09.08.2011

Stand: 29.11.2011/fa