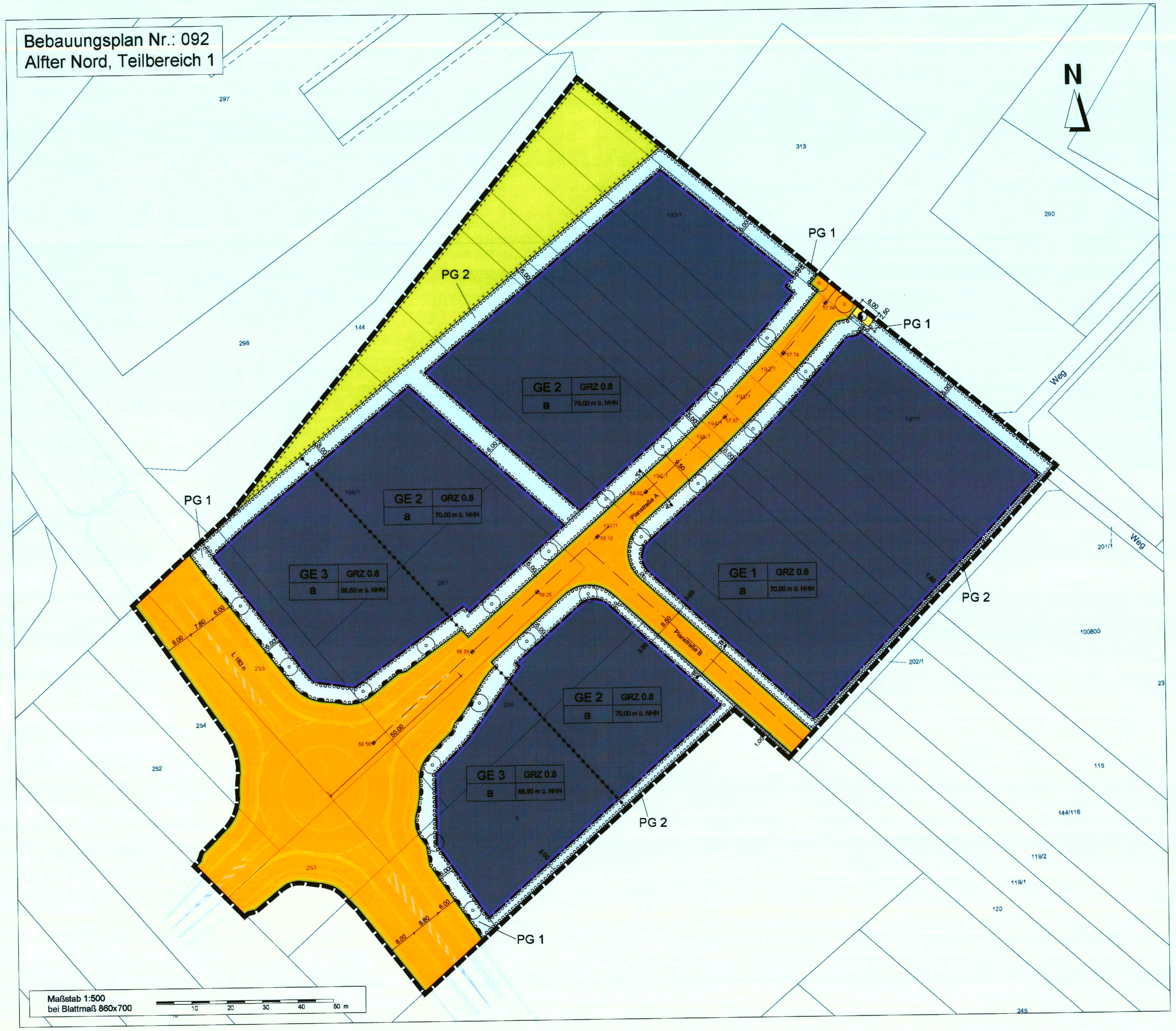


Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), in Kraft getreten am 1. April 2013.
- Abstandserlass NRW vom 06.Juni.2007

1. Aufstellung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Alfter hat in seiner Sitzung am 23.04.13 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 092 „Alfter Nord - Teil 1" aufzustellen.

Dieser Beschluss wurde am 11.05.13 ortsüblich bekannt gemacht.

Alfter, den 03.06.13 — Der Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Gemeinde Alfter vom 23.04.13 am 11.05.13 ortsüblich bekannt gemacht. Der Erörterungstermin fand am 15.05.13 statt.
Bis zum (einschließlich) 31.05.13 konnten Einwendungen/ Stellungnahmen bei der Gemeinde Alfter eingereicht werden.

Alfter, den 03.06.13 — Der Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Gemeinde Alfter vom 23.04.13 mit Benachrichtigung vom 17.05.13 unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) 24.06.13 durchgeführt.

Alfter, den 27.06.13 — Der Bürgermeister

4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Auslegungs-Entwurf zu diesem Plan wurde am 19.09.13 durch den Planungsausschuss der Gemeinde Alfter zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Alfter, den 23.09.13 — Der Bürgermeister

4.1 Öffentliche Auslegung

Der Auslegungs-Entwurf zu diesem Plan und seine Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer ~~von zwei Wochen/ drei Wochen/~~ eines Monats/ —— in der Zeit vom 07.10.13 bis zum (einschließlich) 06.11.13 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der Offenlage wurden am 28.09.13 ~~und~~ ———— ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Planungsausschusses der Gemeinde Alfter vom 19.09.13 mit Benachrichtigung am 01.10.13 unter Fristsetzung bis zum (einschließlich) 06.11.13 durchgeführt.

Alfter, den 08.11.13 — Der Bürgermeister

5. Planbeschluss

Dieser Plan wurde durch den Rat der Gemeinde Alfter am 12.12.13 als Satzung beschlossen.

Alfter, den 13.12.13 — Der Bürgermeister

6. Ausfertigungsvermerk

Dieser Plan ist Urkundsplan. Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichnete Vermerken überein. Das Bauleitplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Alfter, den 13.12.13 — Der Bürgermeister

7. Bekanntmachung

Dieser Plan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21.12.13 mit Angabe des Ortes, wo der Plan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

Alfter, den 06.01.2014 — Der Bürgermeister

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis vom März 2013 überein.

Bonn, den 12.12.2013 — Dipl.-Ing. G. Langendonk, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Bonn, den 12.12.2013 — Dipl.-Ing. G. Langendonk, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 092 Alfter Nord, Teilbereich 1, der Gemeinde Alfter wurde ausgearbeitet von der Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH, Jülicher Straße 318-320, 52070 Aachen.

Aachen, den 3.12.13 — Bauass. Dipl. - Ing. F. Schweer

Hinweis:
Änderungen gegenüber dem Offenlageexemplar der textlichen Festsetzungen (Stand: 23.09.2013) sind rot und kursiv dargestellt.

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

In GE 1 bis GE 3 sind die nachfolgenden, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:

- Lagerplätze, sofern sie nicht unmittelbar im betrieblichen Zusammenhang mit im Gewerbegebiet zulässigen Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben, Lagerhäusern und öffentlichen Betrieben stehen,
- Tankstellen,

In GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Im GE 1 sind Anlagenarten der Abstandsklasse I - VI gemäß Abstandserlass NRW 2007 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagenarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch dauerhafte Maßnahmen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen vermieden werden.

In GE 2 und GE 3 sind Anlagenarten der Abstandsklasse I - V gemäß Abstandserlass NRW 2007 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Anlagenarten der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen durch dauerhafte Maßnahmen soweit begrenzt werden, dass schädliche Auswirkungen vermieden werden.

Einzelhandelsbetriebe

In GE 1 bis GE 3 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig.

In GE 1 bis GE 3 können gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO ausnahmsweise Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- auf den Verkaufsflächen werden keine Waren der nachfolgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten
- negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können durch den Antragssteller gutachterlich ausgeschlossen werden; dieses gilt nicht für Handwerksbetriebe
- die Verkaufsflächen sind dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und werden im betrieblichen Zusammenhang errichtet und
- die Verkaufsflächen werden gegenüber der überbauten Grundstücksfläche untergeordnet

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Tiernahrung
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby- / Kleinkindbedarf (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren und Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe
- Spielwaren, Bastelartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Geschenkartikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Grundlage ist das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Gemeinde Alfter (Stand September 2013)

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

Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Straßenachse der Planstraße A die vor dem Gebietsabschnitt verläuft.

Die maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger und Kühltürme sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, Belichtung, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf den verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen ansonsten

technisch nicht realisierbar ist. Die jeweiligen Aufbauten sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendigen Maße zu beschränken.

Bei Flachdächern mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m zulässig.

Bei der Anlage von extensiven Gründächern kann die maximale Gebäudehöhe um 0,50 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a). in GE 1 und GE 2 sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § i.V.m. § 12 BauNVO)

In GE 1 bis GE 3 sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In GE 1 bis GE 3 sind unbebaute und unbefestigte Flächen der Gewerbegebiete als Grünflächen herzustellen.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB § i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

In GE 1 bis GE 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In GE 1 bis GE 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 1 (6) Nr. 7e und § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Auf den Gewerbegrundstücken sind Regenrückhaltemaßnahmen für das schwach belastete Niederschlagswasser zu treffen, sobald ein abflusswirksamer Befestigungsgrad von 40 % erreicht oder überschritten wird.

Das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern.

Es ist untersagt das Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen in die straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen der L 183 n einzuleiten.

B) Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die in den Pflanzlisten genannt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen.

1.2 Öffentliche Grünfläche – interne Ausgleichsfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche sind zu einem Flächenanteil von 50 % Gebüsche aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 1 dieses Bebauungsplanes im Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m zu pflanzen. Zu einem Flächenanteil von 50% ist eine Obstwiese mit regionaltypischen Obstsorten und Wildobstbäumen als Hochstämme der Pflanzliste 1 dieses Bebauungsplanes im Abstand von jeweils 10 m x 10 m zu pflanzen und die Fläche mit Regiosaatgut Mischung Fettwiese anzusäen. Die Gebüsche werden nach Bestandsschluss der freien Entwicklung überlassen. Die Obstwiese ist als extensive Obstwiese mit 2 x jährlicher Mahd und fachgerechtem Schnitt der Obstbäume zu pflegen.

1.3 Externe Ausgleichsfläche

Auf einer 8.250 m² großen Teilfläche des Flurstücks 561, Flur 14 in der Gemarkung Hersel ist durch Ansaat eine artenreiche Mähwiese/ Blühstreifen zu entwickeln. Dabei ist auf Pflanzenschutzmittel und chem-synth. N-Düngung und Gülle, Pflegeumbruch sowie Nachsaat zu verzichten. Die Mahd kann ab 01.06 erfolgen.

1.4 Zuordnung

Die öffentliche Grünfläche (interne Ausgleichsfläche) und die externe Ausgleichsfläche sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind zu 85 % den Gewerblichen Bauflächen und zu 15 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

2.1 Pflanzgebot Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten sind hochstämmige Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte entlang der öffentlichen Verkehrsflächen können aus erschließungstechnischen Gründen parallel zur Straßenachse um bis zu 3,00 m verschoben werden. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die Arten der Pflanzliste 3 dieses Bebauungsplans zu verwenden.

2.2 Pflanzgebot Stellplatzflächen
Bei der Anlage von nicht überdachten Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen der Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) ist nach jeweils fünf Stellplätzen ein hochstämmiger Baum in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die Arten der Pflanzliste 3 dieses Bebauungsplans zu verwenden.

2.3 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb von flächenhaften Pflanzgeboten sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

PG 1 - Grundstückseingrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A
Auf den privaten Grundstücksflächen der Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 3) ist straßenbegleitend in einem Abstand von mindestens 1,50 von der Straßenbegrenzungslinie eine geschlossene Hecke mit einer Breite von mindestens 1,00 m und einer Höhe von min. 1,50 m Höhe aus heimischen, standortgerechten Gehölzen über die gesamte Grundstückslänge entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraße A mit Ausnahme der Flächen für die flächenbeschränkten Grundstückszufahrten anzulegen. Zur Anpflanzung sind ausschließlich die Pflanzen der Pflanzliste 1 dieses Bebauungsplans zu verwenden. Der Abstand der Pflanzen voneinander darf 1,50 m nicht überschreiten. Die verbleibenden Flächen innerhalb der Pflanzgebotsflächen PG 1 sind dauerhaft zu begrünen.

Grundstückszufahrten sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen PG 1 zulässig. Die Breite einer Zufahrt darf maximal 9,50 m betragen. Bei Grundstücken die breiter als 25 m sind ist eine zweite Zufahrt zulässig.

PG 2 - Grundstückseingrünung entlang der sonstigen privaten Grundstücksgrenzen
Die Flächen innerhalb der Pflanzgebotsflächen PG 2 sind mit Gehölzen entsprechend der Pflanzliste 1 dieses Bebauungsplans im Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. In einem Abstand von mindestens 15 m können hochstämmige Bäume der Pflanzlisten 2 und 4 angepflanzt werden.

2.4 Zeitlicher Rahmen

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes fertig zu stellen.

2.5 Pflegemaßnahmen an der L 183 n

Pflegemaßnahmen auf den privaten Grünflächen die an der L 183 n angrenzen dürfen nur von den privaten Grünflächen aus erfolgen.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Werbeanlagen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer für Eigenwerbung am eigenen Gebäude, unzulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie als Videowände und als blinkende oder pulsierende Werbeanlagen o. ä. sind generell nicht zulässig. *Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind ausgeschlossen.*

An Gebäuden sind Werbeanlagen in Bezug auf die jeweilige Wandfläche in maximal folgenden Größen zulässig:

- auf der Gebäudeseite zur Planstraße A bis zu einer Größe von maximal 20 % der Wandfläche
- an höchstens einer weiteren Gebäudeseite maximal 10 % der Wandfläche.

2. Dachflächen gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf um maximal 1,00 m durch die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden. Diese Anlagen müssen um mindestens 1,00 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt sein.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind so aufzubauen, dass keine Blendwirkungen auf den Verkehr der L 183 n entstehen.

3. Fassadengestaltung § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW

In GE 1 bis GE 3 sind geschlossene Fassaden mit glatten reflektierenden, oder grellen Oberflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen, die der Belichtung dienen.

Beleuchtung zur Landesstraße L 183 n hin ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

4. Begrünung von Nebenanlagen 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

In GE 1 bis GE 3 sind Anlagen, die der technischen Versorgung der privaten Grundstücksflächen dienen, wie Trafostationen o.ä. sowie freistehende Standplätze für Müllbehälter mit Rankgerüsten dauerhaft durch Bepflanzung einzugrünen.

5. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW

In GE 1 bis GE 3 sind unbebaute und unbefestigte Flächen der Gewerbegebiete zu begrünen.

In GE 1 bis GE 3 sind Befestigungen von Stellplatz- und Hofflächen aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

6. Einfriedungen § 86 (1) Nr. 5 BauO NRW

In GE 1 bis GE 3 sind Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m in sichtdurchlässiger Ausführung zulässig. Wand oder wandartige Zaunanlagen (z.B. aus Holz oder Betonelementen) sind nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Zäunen müssen im Bereich der Planstraße A um mindestens 4,50 m und im Bereich der Planstraße B um mindestens 2,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückspringen. Werbeanlagen an den Zaunanlagen sind nicht zulässig.

D) Hinweise

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen zum Beispiel für „unverschmutztes" und „gering verschmutztes" Niederschlagswasser, Einbau von Recyclingbaustoffen sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Der Rhein - Sieg - Kreis weist darauf hin, dass bei der Errichtung von privaten Versickerungsanlagen vor Beginn der Realisierung eine Abstimmung mit dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein - Sieg - Kreises notwendig ist.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen wird empfohlen auf unbeschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink,- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können, zu verzichten.

Die Errichtung von Anlagen zur privaten Versickerung im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Grünfläche wird empfohlen.

3. Leitungsschutz

Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen wird hingewiesen.

4. Bodendenkmal

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR (Landschaftsverband Rheinland) - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0 Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland - Außenstelle Overath - für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Bei einer eventuell notwendig werdenden Unterschutzstellung eines Bodendenkmals bedarf es einer Erlaubnis nach § 9 DSchG NW, falls dies aufgrund einer Baumaßnahme ganz oder teilweise beseitigt werden muss. Die Erlaubnis kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

5. Kampfmittel

Für Teile des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Es wird empfohlen, für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Die Untersuchung sowie die dafür erforderlichen Unterlagen müssen im Vorfeld mit dem KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abgestimmt werden.

Bei Kampfmittelfunden und / oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland abzustimmen unter Angabe des Aktenzeichens 22.5-3-5382004-127/13. Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" verwiesen.

6. Abfallwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B. Aus diesem Grund ist der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis unter versiegelten Flächen zulässig.

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abt. Grundwasser- und Bodenschutz zu informieren (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

8. Sicherheitsrelevante Empfehlungen

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und alle Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228 / 157676 oder per E - Mail unter KVorbeugung.Bonn@polizei.nrw.de möglich.

9. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

10. Einsatz erneuerbarer Energien / Klimaschutz

Insbesondere soll im Rahmen der Hochbauplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierbei wird empfohlen, dass unter anderem der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft wird.

11. Werbeanlagen an Landstraßen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen auf der zur L 183 n zugewandten Seite der Gewerbegebietsflächen ist innerhalb eines Abstands von 20 m oder weniger, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 183 n gemäß § 28 des Straßen- und Wegegesetzes NRW eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW Regionalliederlassung Ville - Eifel in Euskirchen durchzuführen.

12. Informationsaustausch

Der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet ist so früh wie möglich folgenden Stellen mitzuteilen:

- Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Innere Kanalstraße 98, 50672 Köln
- NETCOLOGNE, Am Coloneum 9, 50829 Köln
- Regionalgas Euskirchen, Münsterstr. 9, 53881 Euskirchen
- Westnetz GmbH, Kuchenheimer Str. 1 - 3, 53881 Euskirchen
- Stadtbetrieb Bornheim AöR, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim

13. Artenschutzmaßnahmen

Aus Gründen des Vogelschutzes werden Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen von Gebäuden empfohlen. Die Vorhaltung von Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen wird ebenfalls empfohlen.

Aus Gründen des Artenschutzes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu beachten:

- Bauzeitbeschränkung: Eine Baufeldfreimachung ist nur außerhalb der Schutzzeit gemäß § 64 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen möglich (vom 1. Oktober bis 28. Februar).
- Ökologische Baubegleitung: Sowohl die Baufeldfreimachung als auch alle Artenschutzmaßnahmen sind durch einen geeigneten Experten zu begleiten.

14. Zusätzliche Artenschutzmaßnahmen

Im Frühjahr 2014 wird das Plangebiet nochmals artenschutzfachlich durch Begehungen überprüft. Sollten bei dieser Untersuchung Vorkommen planungsrelevanter Tierarten festgestellt werden, so müssen gegebenenfalls zur Vermeidung von Revier-Verlusten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden. Falls Nistplätze betroffen sein sollten, werden hierfür ersatzweise artenspezifische Nisthilfen an anderer Stelle realisiert werden.

15. Einsatz unterirdischer Wärmegewinnung

Es wird empfohlen, beim Einsatz unterirdischer Wärmegewinnung innerhalb eines Abstandes von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 183 n, die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb Straßen NRW Regionalniederlassung Ville - Eifel in Euskirchen) einzuholen. Auf § 9 FStrG wird verwiesen.

16. Ver- und Entsorgungsanlagen

Für die Verlegung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen wird auf das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

E) Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Gehölzflächen und Hecken
Qualität:
verpflanzte Sträucher oder verpflanzte Heister, o.B. 3-4 Triebe, 60-150

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

darüber hinaus nur für PG 1 auch folgende Gehölze:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Genista tinctoria	Färberginster
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea nana	Kugelweide
Ulex europaeus	Stechginster

Pflanzliste 2 - Obstbäume (Wild- und Edelobst)
Qualität mind. Hochstamm = Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, resistente Selektionen

Castanea sativa	Eßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia edulis	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Edelobst Birne	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue,Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Edelobst Sauerkirsche	Schattenmorelle in Selektionen
Edelobst Süßkirsche	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schwarze Knorpelkirsche
Edelobst Pflaumen + Zwetschen	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche, KöniginViktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Pflanzliste 3 – Laubbäume entlang Verkehrsflächen
Qualität mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Amelanchier arborea ‚Robin Hill'	Baumartige Felsenbirne
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

Pflanzliste 4 – Laubbäume an Stellplätzen
Qualität mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Alnus spaethii	Erle Spaethii
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhoffs Glorie'	Esche 'Westhoffs Glorie'
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia europaea 'Pallida'	Kaiserlinde

Planzeichenerklärung

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

- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- 70,00 m — zul. Gebäudehöhe über NHN

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	zul. Gebäudehöhe über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- 58.25 — Bezugshöhen in m ü. NHN (Planstraße)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)

- Versorgerfläche Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr.5 und (4), § 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

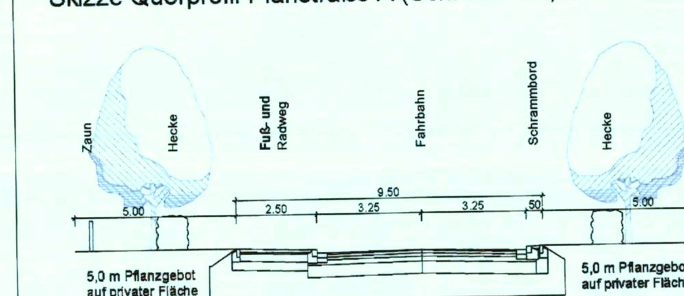
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr.20, 25 und (6)BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
- PG — Pflanzgebot (s. textliche Festsetzung)
- Pflanzgebot (s. textliche Festsetzung)

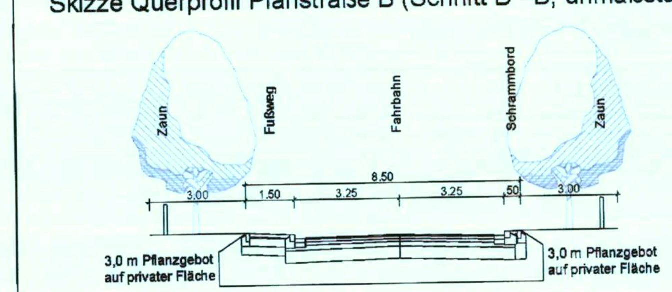
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Skizze Querprofil Planstraße A (Schnitt A - A, unmaßstäbl



Skizze Querprofil Planstraße B (Schnitt B - B, unmaßstäb



Grundlagen: Vermesser 20130131 L 183n Alfter, WFG 130411 Gewerbegebiet Alfter Nord, 280 E 01h_lc

Bearbeiter

BKI
Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH
Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen
www.bki-aachen.de
Telefon: 0241 / 56 81 70
Telefax: 0241 / 16 34 35
e-mail: info@bki-aachen.de

Auftraggeber:

Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Bornheim
WFG BORNHEIM
Rathausstraße 2
53332 Bornheim
Telefon: 02222-945-223
Telefax: 02222-945-590

Gemeinde Alfter
Am Rathaus 7
53347 Alfter
Telefon: 0228 / 6484-0
Telefax: 0228 / 6484-19
eMail: rathaus@alfter.de

Bebauungsplan Nr.: 092
Alfter Nord, Teilbereich 1
Planurkunde

Gemarkung Alfter
Flur 6

Der Bebauungsplan besteht aus
- Planzeichnung
- Textfestsetzungen