

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Industriegebiet (GI), § 9 BauNVO**
- 1.1.1** Das Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) – gegliedert.
- 1.1.2** Im Gebiet sind die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. der Abstandsliste zum Abstandserlass vom 2.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.3** Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im Industriegebiet ausnahmsweise auch Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI sowie mit (\*) gekennzeichnete Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 (Anhang 1) zum Abstandserlass vom 06.06.2007 (höhere Abstandsfordernisse) und vergleichbare Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Vorkehrungen oder besondere Betriebsweise soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes von 100 m zu schutzwürdigen Nutzungen, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.
- 1.1.4** Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über NHN (Normalhöhennull) ist in der Planzeichnung eingetragen.
- Die zulässige Grundfläche im Industriegebiet darf durch Lager- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Anlieferungs- und Feuerwehrzufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwände östlich und westlich der Presswerkhalle müssen eine Höhe von mind. 3,0 m erhalten.
- 4.0 Grünordnerische Festsetzungen**
- 4.1 Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (A)**
- Innerhalb „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung (A) sind Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Hecke entlang der Bundesstraße B 51 muss eine Höhe von mind. 2,0 m erreichen.

- Pflanzverbandes für Sträucher 2 m x 1 m und 2 m x 2 m für die Bäume. Es sind ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden. Die heimischen Hölzer sind in Gruppen der gleichen Art zu pflanzen.
- Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm, Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn, Prunus spinosa, Schlehe, Rosa canina, Hundstrose, Sambucus racemosa, Traubenholunder, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball, Taxus baccata, Eibe, Carpinus betulus, Hainbuche
- Mindestpflanzqualität Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Acer campestre, Feldahorn, Carpinus betulus, Hainbuche, Malus sylvestris, Wildapfel, Prunus avium, Vogelkirsche, Pyrus communis, Wildbirne, Sorbus aucuparia, Eberesche
- 4.2 Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (B)**
- Innerhalb „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung (B) sind hochstämmige standortheimische Bäume gem. den Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen. Pflanzverband 2 x 2 m.
- Mindestpflanzqualität Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Acer campestre, Feldahorn, Malus sylvestris, Wildapfel, Prunus avium, Vogelkirsche, Pyrus communis, Wildbirne, Sorbus aucuparia, Eberesche
- Spätestens drei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.
- 5.0 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist ein Defizit von - 91.770 Biotopwertpunkten auf, die extern auf Flächen der Stadt Bad Münstereifel ausgeglichen werden. Die externe Ausgleichsmaßnahme besteht in der Entwicklung eines Erlen-Eschenwaldes im Bereich des Naturschutzgebietes Kalkarer Moor. Auf der Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha stehen zurzeit Pappeln, die Durchführung der Maßnahme ergibt eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit um 12 Punkte auf diesem Standort (AM 5 Eschen-Erlen-Sumpfwälder mit 27 Punkten abzgl. AX 22 Laubholzforste nicht standorttypischer aber heimischer Baumarten mit geringem bis mittlerem Baumholz mit 15 Punkten = 12 Punkte). Für den Vollausgleich des baulichen Eingriffs wird eine Fläche von ca. 7650 m<sup>2</sup> benötigt (- 91.770 : 12 = 7647,5 m<sup>2</sup>).
- Zur Umsetzung der Maßnahmen werden die Pappeln abgeräumt und durch eine Pflanzung von standorttypischen Gehölzen, Erlen und Eschen ersetzt. Entwicklungsziel ist ein Erlen-Eschen-Sumpfwald. Diese Maßnahme wird in der Forstbetriebsabteilung 378 A durchgeführt (Gemarkung Arloff, Flur 1, Flurstück 345).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- BAUGESETZBUCH (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1974 (BGBl. I S. 1254), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2007 (BGBl. I S. 1254) geändert und durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2007 (BGBl. I S. 1254) aufgehoben, in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG (BauNVO)**  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO-) i.d. Befehlsgewalt des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (BGBl. II S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2007 (BGBl. I S. 1254), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG VON PLANUNGSZEICHNUNGEN (PlanZ)**  
vom 18.12.1990 i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23. März 2007 (BGBl. I S. 1254), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauORNW)**  
(Landesbauordnung - BauORNW-) i.d. Befehlsgewalt des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (GVBl. NRW S. 256), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSCHAFT (BNatSchG)**  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG-) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23. März 2007 (BGBl. I S. 1254), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LWG)**  
(Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung vom 23. März 2007 (GVBl. NW S. 926).
- GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEIT (UVP)**  
(UVPG) von 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2007 (BGBl. I S. 1254) geändert, in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- GESETZ ZUR SICHERUNG DES NATURHAUENTWICKLUNG DER LÄNDERSCHAFT (LGN)**  
(Landschaftsgesetz - LGN) in der Fassung des Gesetzes vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 1026).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

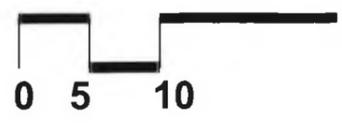
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Industriegebiet (GI), § 9 BauNVO**
- 1.1 Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.3 Immissionschutz**
- 1.3.1 Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird festgesetzt, dass an den in der Geräuschprognose festgesetzten Immissionspunkten (IP 1 – In der Fließ Nr. 5, IP 2 – In der Fließ Nr. 31, IP 3 – Bahnhofstraße 33, IP 4 – Bahnhofstraße 25, IP 5 – Mozartweg 13, IP 6 – Münstereifeler Straße 66, IP 7 – Münstereifeler Straße 3, IP 8 – In der Fließ 1) durch die geplanten Anlagen eine Immissionsbegrenzung von tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) nicht überschritten werden darf.
- 1.3.2 Die Einhaltung der Immissionsbegrenzung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung**
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) über NHN (Normalhöhennull) ist in der Planzeichnung eingetragen.
- Die zulässige Grundfläche im Industriegebiet darf durch Lager- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Anlieferungs- und Feuerwehrzufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwände östlich und westlich der Presswerkhalle müssen eine Höhe von mind. 3,0 m erhalten.

- 4.1 Fläche für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Innerhalb „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Sträuchern vorzunehmen. Die zu pflanzenden Hecken haben unterschiedliche Breiten, die der Planzeichnung zu entnehmen sind. Die Hecke entlang der Bundesstraße B 51 muss eine Höhe von mind. 2,0 m erreichen.
- Unter Berücksichtigung der Flächengröße und des Pflanzverbandes von 2 m x 1 m für die Sträucher und 2 m x 2 m für die Bäume, sollten insgesamt ca. 700 Sträucher sowie ca. 150 Bäume ausgebracht werden. Es sollen ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste verwendet werden. Die heimischen Hölzer sind in Gruppen der gleichen Art zu pflanzen.
- Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm, Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel, Corylus avellana, Hasel, Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn, Prunus spinosa, Schlehe, Rosa canina, Hundstrose, Sambucus racemosa, Traubenholunder, Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
- Mindestpflanzqualität Bäume: Stammumfang 12 - 14 cm, Acer pseudoplatanus, Bergahorn, Acer campestre, Feldahorn, Carpinus betulus, Hainbuche, Malus sylvestris, Wildapfel, Prunus avium, Vogelkirsche, Pyrus communis, Wildbirne, Sorbus aucuparia, Eberesche
- Spätestens drei Jahre nach Baubeginn müssen die Pflanzmaßnahmen abgeschlossen sein. Die Bestände sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.
- 5.0 Externe Ausgleichsmaßnahmen**
- Das verbleibende Defizit von - 91.770 Zählern, gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag, ist extern auf Flächen der Stadt Bad Münstereifel, die im Ausgleichskataster bereits bestimmt worden sind, auszugleichen. Für diese Ausgleichsmaßnahmen, die meist auf Waldflächen durchgeführt werden, wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen eine Erhöhung der ökologischen Wertigkeit nach dem vereinfachten Verfahren der Landesregierung NRW um 3 Zähler vereinbart.
- Die Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss benannt werden.

**C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND**

- 1.0 Wasserschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Arloff und in der unmittelbaren Nachbarschaft der Trinkwassergewinnungsanlagen „Kalkarer Stollen“ und „Engelbertsbrunnen“ des Wasserversorgerverbandes Euskirchen-Swisttal. Die Errichtung von Betrieben und Anlagen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird sind nicht zulässig. Die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.
- 2.0 Kampfmittelbeseitigung**  
Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
- 3.0 Bodendenkmalpflege**  
Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedden, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedden (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 4.0 Erdbebenzonen**  
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.
- 5.0 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**  
Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser, Bewässerung der Freianlagen, zur Reinigung der Hofflächen etc. zu nutzen. Der Überlauf ist an die örtliche Kanalisation anzuschließen.
- 6.0 Überschwemmungsgebiet**  
Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt im rückgewinnbaren Überschwemmungsgebiet der Erft. Der Ausbau des dort geplanten Mitarbeiterstellplatzes ist so auszuführen, dass dieser im Hochwasserfall überflutet werden kann.
- 7.0 Grundwasser**  
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an und ist bei 2 bis 5 m unter Flur zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefergründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen (auch kein zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Gemarkung: A  
Flur: 6



Maßstab M. 1: 500 im Original

Bearbeitung: lfi

Städtebauliche Planung: F

chrieb

gg der fristgerecht vor-  
UGG in seiner Sitzung  
BauGB als Satzung

07

07 im amtlichen Mitteilungs-  
plan in Kraft getreten.

17

nd der öffentlichen  
e gekennzeichnet.

