

*****mit Ergänzungen / Änderungen nach
der öffentlichen Auslegung***

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 206.1/PAFFENDORF

**„INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK BERGHEIM -
BIOGASANLAGE“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kennzeichnungen und Hinweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1 Industriegebiet (GI)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das GI - Industriegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Nicht zulässig sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBI.NW S.659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis III sowie die Betriebsarten der Abstandsklasse IV, die nicht mit (*) gekennzeichnet sind und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Innerhalb des GI - Industriegebietes werden die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" und "Einzelhandelsbetriebe", die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.

Ausnahmeregelung gem. § 31 (1) BauGB

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Handwerkes oder Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird, oder der Verkauf über Kioske erfolgt soweit er der Versorgung der im Gewerbegebiet Arbeitenden dient.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs.1 Nr.1 und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Zulässige Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete darf gemäß §16 Abs.2 Ziff.4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Ausgenommen von den im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen sind Antennen und Blitzschutzanlagen.

3. Nebenanlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die im Sinne des § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Anlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Zufahrt- und Zugangsverbot

Im Bereich der mit der Signatur  gekennzeichneten Straßenabschnitte an der K 41 dürfen keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

4.2 Zaunanlagen zur K 41

Zaunanlagen auf der zur K 41 gewandten Grundstückseite müssen einen Mindestabstand von 8,0 m zur Grenze des Geltungsbereichs einhalten.

4.3 Vermeidung von Lichtimmissionen / Blendwirkung auf der K 41

Die Be- und Ausleuchtung der Betriebsgrundstücke muss so erfolgen, dass eine mögliche Blendwirkung und damit Beeinträchtigung des Verkehrs auf der K 41 ausgeschlossen werden kann.

5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten der Versorgungsträger wird im Plangebiet ein Leitungsrecht (L) festgesetzt. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Randbegrünung

Innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 5.280 m² lückenlos mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. nachfolgender Artenlisten A, B und C zu bepflanzen.

Im Bereich des Schutzstreifens der geplanten Erdgasleitung sind ausschließlich Sträucher gem. Artenliste B zu verwenden. Die entlang der K 41 geplanten Versickerungsanlagen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

Einfriedungen der Grundstücke sind innerhalb der mit ① gekennzeichneten Flächen zulässig.

ARTENLISTE

A - Standortgerechte und heimische Laubbäume I und II. Ordnung, z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

B - Standortgerechte und heimische Sträucher, z.B.

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Rubus idaeus	Gemeine Himbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

C - schnellwüchsige Ammengeholze, spätere Entfernung möglich z.B.

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide

6.2 Extensivrasen

Die mit ② gekennzeichneten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind Versickerungsmulden / -rigolen zulässig.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der KFZ-Stellplätze

Zur Eingrünung der privaten Stellplatzflächen im Südosten des Plangebietes sind 2 Platanen (Platanus x acerifolia, Hochstamm, 20-25 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Anlage einer Schnitthecke

Im Übergangsbereich zum Kreisverkehr ist innerhalb der mit ③ gekennzeichneten Fläche eine Schnitthecke aus Rotbuche oder Hainbuche als Blendschutz anzupflanzen und dauerhaft bei einer Schnitthöhe von mind. 1,80 m zu pflegen.

6.5 Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Im Bereich der Bankettflächen der Walter-Gropius-Straße sind insgesamt 4 einheimische Laubbäume gem. nachfolgender Artenliste und mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm anzupflanzen.

Standortgerechte und heimische Laubbäume I. Ordnung, z.B.:

Tilia cordata	Winterlinde
---------------	-------------

Ausnahmsweise ist eine Verschiebung der festgesetzten Standorte der ‚anzupflanzenden Bäume‘ zulässig, wenn dies durch unabdingbare Erdleitungen und –kabel sowie durch notwendige Ein- und Ausfahrten o.ä. Maßnahmen erforderlich ist.

7. Verpflichtung zur Anlage einer externen Ausgleichsmaßnahme

gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Unter Berücksichtigung weitreichender Maßnahmen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Vorhabens verbleibt ein landschaftsökologisches Kompensationsdefizit, das auf einer externen Ausgleichsfläche östlich von Bergheim-Glesch (Gemarkung Paffendorf, Flur 14, Nr. 31, teilw. und Gemarkung Bergheim, Flur 37, Nr. 36, teilw.) im Umfang von ~~10.941~~ ****13.900** m² zu kompensieren ist.

8. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 festgesetzt, dass innerhalb des Industriegebietes die Verwendung von Metalldachendeckungen unzulässig sind, die zu einer Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität von Dachflächen führen können.

B. KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten - Erdbebenzone

Der Standort liegt nach der DIN 4149 (2005) in der Erdbebenzone 2. Das Bürogebäude ist vorbehaltlich einer abschließenden Abstimmung mit dem Planer in die Bedeutungskategorie II (gewöhnliche Bauten) einzuordnen.

Der Standort ist nach DIN 4149 in die Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) und in die Baugrundklasse C (grobkörnige (rollige) bzw. gemischt-körnige Lockergesteine in mitteldichter Lagerung bzw. in mindestens steifer Konsistenz) einzustufen.

2. Humose Böden

Eine Teilfläche des Plangebietes wird gemäß §9 Abs.5 Nr.1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“, der DIN 18196 „Erdung Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

C. HINWEISE

1. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser wieder zukünftig oberflächennah anstehen wird. Zukünftige Bauherren und die Baugenehmi-

gungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

2. Versickerungsanlagen

Für Anlagen die zur Regenwasserversickerung auf den Grundstücken vorgesehen werden, sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises durch den Bauherrn die erforderlichen Anträge zu stellen und die Genehmigung einzuholen.

3. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat die Sondierungen im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 206/Pa am 25.03.2009 abgeschlossen und die Fläche als Kampfmittelfrei bewertet.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 206.1/Pa ‚Erweiterung Gewerbepark - Biogasanlage‘ liegt innerhalb der untersuchten und als kampfmittelfrei bewerteten Flächen.

Da seitens des Kampfmittelräumdienstes keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gegeben werden kann, wird darauf verwiesen, dass bei Kampfmittelfunden während der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst - Rheinland zu verständigen sind.

****4. Bodendenkmalpflege**

Das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weist darauf hin, dass auf Grund der durchgeführten Prospektion festgestellt werden konnte, dass innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen keine archäologischen Relikte mehr erhalten sind.

Bei der Planrealisierung sind die §§ 15 und 16 DSchG NW zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Bodendenkmalpflege im Rheinland ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

27.04.2009 **/ 24.08.2009