

Kreisstadt Bergheim
Bebauungsplan Nr. 206.3/Paffendorf
„Industrie- und Gewerbepark
Bergheim“

Textliche Festsetzungen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	<u>11</u>
II	KENNZEICHNUNGEN	<u>88</u>
III	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	<u>88</u>
IV	HINWEISE	<u>88</u>

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Zulässige Nutzungen innerhalb des Industriegebietes

Das nach § 9 BauNVO festgesetzte Industriegebiet (GI 1, GI 2, GI 3) wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

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

1.2 Nicht Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Innerhalb des Industriegebietes GI2 und GI3 sind alle Anlagen nicht zulässig, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

1.3 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Industriegebietes

Innerhalb des Industriegebietes (GI 1, GI 2, GI 3) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Land- und Gartenbau
- Tierhaltung und Tierzucht
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden innerhalb der Industriegebiete (GI 1, GI 2, GI 3) die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

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 Plan eingeschriebene maximale Höhe über Bezugspunkt nicht überschreiten.

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

2.2 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird der Punkt „BP o = 71,0 m ü. NN“ im Plan festgesetzt.

3 Nebenanlagen

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

4 Immissionsschutz

In dem Industriegebiet Gl2 und Gl3 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten, zulässig:

Teilfläche	L EK, tags	L EK, nachts
Gl 2	56	48
Gl 3	57	45

Für die in der folgenden Tabelle aufgeführten Immissionspunkte dürfen die Emissionskontingente L_{EK} um die genannten Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ erhöht werden.

Immissionsort	Rechts-/Hochwert	$L_{EK, zus, tags}$	$L_{EK, zus, nachts}$
IP 3	2542571 / 5647703	10	11
IP 4	2542518 / 5647523	9	9
IP 5	2542178 / 5647165	6	4
IP 6	2542053 / 5647020	11	24
IP 7	2541942 / 5646887	12	25
IP 8	2541508 / 5646204	13	11

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, „Geräuschkontingentierung“, Abschnitt 5, Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK, zus}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zugunsten der Versorgungsträger werden im Plangebiet Leitungsrechte (L) gemäß Planeinschrieb festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planeinschrieb nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen sind entsprechend der Festsetzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden entsprechend der Maßnahmen in die Flächen „A“, „B“ und „C“ gegliedert.

Maßnahmenfläche A: Grundstücksrandbegrünung

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind für eine lückenlose Bepflanzung heimische, standortgerechte Sträucher aus der Gehölzliste B zu verwenden. Pro qm ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

Notwendige Zugänge und Zufahrten zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung der Grundstücken sind von der Bepflanzungsvorschrift ausgenommen.

Auf die einzuhaltenden Grenzabstände für Bepflanzungen gemäß §§ 41 ff. Nachbarrechtsgesetz – Nordrhein-Westfalen (NachbG-NRW) wird hingewiesen.

Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrlicher Belange zu berücksichtigen.

Gemäß § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren GI-Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Maßnahmenfläche B: Randliche Gehölzstreifen und Hochstamm-pflanzungen

Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist auf östlicher Seite ein extensiver Rasenstreifen anzulegen. Im Abstand von 10 m sind zusätzlich Einzelbäume der Gehölzliste A zu pflanzen. Auf westlicher Seite der mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist eine Pflanzung aus landschaftsgerechten Gehölzen vorzusehen. Die Fläche ist mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Gehölzliste B zu bepflanzen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind bei Verlust zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrlicher Belange zu berücksichtigen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Maßnahmenfläche C: Entwicklung eines Feldgehölzes

Innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Fläche ist eine dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten der Gehölzliste B anzulegen. Der Baumanteil beträgt ca. 10-15 %. Pro qm ist mind. ein Gehölz zu pflanzen. Der Gehölzbestand ist stufig aufzubauen. Der Gehölzpflanzung vorgelagert ist eine ausdauernde Krautflur bzw. –saum. Die Krautflur ist auf Dauer zu erhalten, eine Mahd erfolgt

maximal alle zwei bis drei Jahre ab September (abschnittsweise), wobei das Mähgut abtransportiert wird. Vorwüchsige Gehölze sind zu entfernen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen vorhandener Leitungen sowie straßenverkehrlicher Belange zu berücksichtigen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

Begrünung von PKW-Stellplätzen

Die als Stellplätze gestalteten privaten und öffentlichen Flächen sind durch Pflanzung von Hochstämmen zu begrünen. Hierbei ist jeweils eine Art entsprechend der Gehölzliste A zu verwenden. Bei Senkrechtstellung ist pro 6 angefangenen Stellplätzen, bei Doppelreihen je angefangenen 11 Stellflächen 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 qm aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Auflistung geeigneter Baum- und Straucharten

Gehölzliste A

Bäume im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen

Baumarten

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides „Cleveland“	Spitzahorn
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie“	Gemeine Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

Pflanzenqualität (mind.): 4xv., 18-20

Gehölzliste Bstandortgerechte und weitgehend bodenständige LaubgehölzeBaumarten

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten

Cornus sanguinea	Hartriegel	(F)
Corylus avellana	Hasel	(F)
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	(F)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	(F)
Prunus spinosa	Schlehe	(F)
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix caprea	Salweide	(F)

Pflanzenqualität (mind.)

- Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150

- Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100

(F) = flachwurzelnende Sträucher

7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der aus der Planung resultierende Eingriff ist auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu diesem Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 206.3/Paffendorf, wie im Umweltbericht dargestellt, im Rahmen der Ökokontoflächen der RWE AG (Gemarkung Glesch, Flur 13, Flurstücke 1, 3, 15, 18, 22 und 25) zu kompensieren.

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lichtimmissionen

Gebäude und bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf den Runderlass NRW „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ vom 13.09.2000 (MBL.NRW 2000 S. 1283) wird hingewiesen.

Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Industriegebietes die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen unzulässig ist.

9 Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW

Zaunanlagen auf der zur K 41 gewandten Grundstückseite müssen einen Mindestabstand von 8,0 m zur Grenze der Straßenverkehrsfläche (K 41) einhalten.

10 Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Pflanzfläche „C“ gekennzeichnete Teilfläche festgesetzt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erst nach Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig ist oder wenn in einvernehmlicher Abstimmung mit dem LVR begleitende Maßnahmen vereinbart werden.

II Kennzeichnungen

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 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

III Nachrichtliche Übernahme

1 Ferngasleitung

Die Trasse der Ferngasleitung Koslar – Stetternich – Lövenich Nr. 18/14 DN 400 mit ihrem 8,0 m breiten Schutzstreifen wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Bei geplanten Baumaßnahmen im Nährungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung sind frühzeitig alle Baumaßnahmen unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne sowie der Zeitablauf der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

IV Hinweise

1 Baugrund

Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet wurden fachgutachterlich untersucht. Es wurden Bereiche mit unterschiedlicher Tragfähigkeit festgestellt. Die gutachterlichen Ausführungen der allgemeinen Angaben zur Gründung sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass besondere Gründungs- sowie Schutzmaßnahmen und ggf. projektbezogene, vorbereitende Untersuchungen erforderlich sind.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

2 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundwasser wieder zukünftig oberflächennah anstehen wird. Nach Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen voraussichtlich ab dem Jahr 2040 steigt der Grundwasserspiegel voraussichtlich bis auf 67 m NN frühestens bis zum Jahr 2090 wieder an.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde 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.

3 Kampfmittel

Das Plangebiet, ausgenommen die als Pflanzfläche „C“ festgesetzte Teilfläche, wurde auf mögliche vorhandene Kampfmittel untersucht und geräumt.

Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann mit den Bauarbeiten auf den geräumten Flächen begonnen werden, eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gegeben werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächst gelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4 Bodendenkmal

Mit Schreiben vom 14. Mai 2012 des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege wurden die untersuchten Flächen im Plangebiet für eine Bebauung freigegeben. Für die nördlichen Teilflächen im Plangebiet (Pflanzfläche Maßnahme C) ist die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 zu beachten. (vgl. Pkt. 10)

Da nicht alle Bereiche im Plangebiet vollflächig einer Prospektion zugeführt wurden, wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Kreisstadt Bergheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5 Versorgungsanlagen

Strom

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der RWE Net (Strom) sowie eine Versorgungsleitung Strom zur Mobilfunkstation.

Im Zuge der Umsetzungsplanung werden hier Trassenanpassungen erforderlich werden.

Die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sind zu berücksichtigen.

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren und bei der Terminplanung zu beteiligen.

Gas

Auf die m Bereich der K 41 verlaufende Kabelschutzrohranlage der GasLINE Essen wird hingewiesen.

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, das Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Grundwassermessstelle

Innerhalb des Industriegebietes GI 2 ist eine Grundwassermessstelle (Nr. 82149, R-Wert 2542122,6, H-Wert 567138,86) vorhanden. Der Versorgungsträger ist befugt, die Grundwassermessstelle zu unterhalten.

Nutzungen, welche die Unterhaltung der Grundwassermessstelle beeinträchtigen können, sind unzulässig.

6 Versickerungsanlagen

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

Werden für die Dacheindeckungen beschichtete Metallabdeckungen verwendet, ist die Beständigkeit / Unversehrtheit der Beschichtung im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nachzuweisen.

7 Höhe baulicher Anlagen

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 19 m über Bezugspunkt überschreiten, sind in jedem Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.

8 Artenschutz

Das Baufeld darf nur in den Monaten September bis einschließlich Februar geräumt werden.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 206.3/Pa wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben. Das Ergebnis ist der unteren Landschaftsbehörde schriftlich mitzuteilen.

9 Hinweis auf Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planurkunde im Rathaus der Kreisstadt Bergheim, Bethlehemmer Straße 9 – 11, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.