

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**  
**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

## Stadt Kerpen

### Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Stadtteil Buir

#### Textliche Festsetzungen

Stand: 20.01.2021

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung -Gewerbegebiete GE-

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 – 6, 9 und § 8 BauNVO)

##### 1.1 Ausschluss von Nutzungen

1.1.1 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.2 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Das Teilgebiet GE 2.2 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.1.3 Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe (enthalten in den Gewerbebetrieben aller Art) und sonstige Betriebe mit Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbrauchern sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Das Teilgebiet GE 2.2 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.1.4 Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.5 Abweichend von der Festsetzung Nr. 1.1.3 können Verkaufsstätten für den Verkauf an Endverbraucher als Ausnahmen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der als Anlage 1 aufgeführten „Kerpener Liste“ darf 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht übersteigen.

##### 1.2 Abstandserlass

Die in der Anlage 1 zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBI. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Die Höhe der Oberkante Gebäude (OK) ist als das Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und dem obersten Abschluss der Attika (Flachdach) bzw. der Oberkante des Firstes (geneigtes Dach) definiert (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch die dem Dach untergeordnete technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen,

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

Antennen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie Aufzugsüberfahrten um bis zu 5,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO), sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurückspringen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut. Absturzsicherungen (wie z.B. Geländer oder Brüstungen) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um bis 1,5 m überschreiten. Sie müssen nicht von der Gebäudekante zurückspringen.

2.3 Als untere Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gelten die in der Planzeichnung innerhalb der Teilgebiete eingetragenen Bezugshöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit einer beliebigen Länge zulässig. Die Gebäude sind dabei mit allseitigem Grenzabstand zu errichten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Dachüberstände, Pfeiler, Wandvorlagen, Stützwände, Rettungsbalkone und -treppenhäuser, Sonnenschutzrichtungen) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

### **4. Grünordnung**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 4.1 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Gehölze der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 30 % betragen. Es sind dabei die in der Pflanzliste 1 aufgeführten Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten zu berücksichtigen.

4.1.2 Mindestens 20% des Baugrundstücks sind dauerhaft mit einer Mischvegetation aus standortgerechten Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen.

4.1.3 Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° und mit einer Ausdehnung von mindestens 200 m<sup>2</sup> sind, mit Ausnahme von Belichtungsflächen, Glasdächern, Terrassenflächen, Photovoltaikanlagen und technischen Aufbauten -soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen-, mindestens extensiv zu begrünen.

4.1.4 Die unter 4.1.2 und 4.1.3 aufgeführten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auszuführen.

4.1.5 Innerhalb des Teilgebietes GE 1 ist das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

4.1.6 Innerhalb der Teilgebiete GE 2.1, GE 2.2, GE 3.1 und GE 3.2 ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

#### 4.2 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

- 4.2.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist eine Allee mit Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) gemäß den Vorgaben der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Pro Fläche sind jeweils 20 Einzelbäume zu pflanzen. Ausnahmsweise ist auch eine andere Baumart der Pflanzliste 2 zulässig, sofern öffentlich-rechtlich sichergestellt ist, dass in beiden Pflanzflächen dieselbe Baumart gepflanzt wird.
- 4.2.2 Auf den Baugrundstücken in den Gewerbegebieten ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche mindestens ein Baum oder zwei Sträucher der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 4.2.3 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Hierzu ist je angefangenen 5 Pkw-Stellplätzen sowie je 2 Lkw- oder Bus-Stellplätzen mindestens ein Baum der Pflanzliste 3 zu pflanzen.  
Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind bei der Ermittlung der Zahl der gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2.2 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
- 4.2.4 Innerhalb der öffentliche Verkehrsfläche sind mindestens 6 Pflanzbeete anzulegen und mit jeweils einem Baum der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.
- 4.2.5 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzanlagen sowie Verkehrsflächen muss die Größe der Baumscheibe pro Baum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Das Wurzelvolumen ist mit 12 m<sup>3</sup> in Form von Skelettbaumerde auszubilden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen. Um die Bäume vor mechanischen Verletzungen zu schützen, ist ein Anfahrtsschutz anzubringen. Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer oder Natursteinfindlinge zu erfolgen. Die Abstände gemäß § 41 Nachbarrechtsgesetz NRW zu Wegen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Bei der Pflanzung sind die Schutzauflagen für vorhandene Leitungen sowie straßenverkehrliche Belange zu berücksichtigen.
- 4.2.6 Die vorgenannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten auszuführen. Die in den entsprechenden Pflanzlisten aufgeführten Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

## 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 5.1 In den Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung und der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006 (zur Einsichtnahme siehe Hinweis Nr. 12) weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	Emissionskontingent, tags $L_{EK,tags}$ in dB(A)/ m <sup>2</sup>	Emissionskontingent, nachts $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/ m <sup>2</sup>
GE 1	<b>64</b>	49
GE 2.1	61	46
GE 2.2	<b>59</b>	<b>44</b>
GE 3	60	45
<del>GE 3.2</del>	<del>52</del>	<del>37</del>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

Ein Vorhaben ist ferner auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachweislich um mindestens 15 dB(A) unterschreitet („Relevanzgrenze“). Dies ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen. Die Bezugsgröße für die Ermittlung des zulässigen, betriebsbezogenen Emissionskontingents ist die Fläche des antragsgegenständlichen Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO.

5.2 Für den in der Planzeichnung angegebenen Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,k}$ :

Winkel, ausgehend vom Bezugspunkt UTM/ ETRS89 32330800,5 / 5636782,6		Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ dB(A)/ m <sup>2</sup>	
Anfang	Ende	tags	nachts
286,0°	187,9°	<b>7</b>	<b>7</b>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte „j“ im jeweiligen Richtungssektor „k“ der Ausdruck „ $L_{EK,j}$ “ durch „ $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ “ zu ersetzen ist.

## 6. Zuordnungsfestsetzung Eingriff-Ausgleich/ Externe Kompensation

(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die verbleibende externe Kompensation des zu erwartenden Eingriffs des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes in Höhe von **29.596** Biotopwertpunkten wird **auf einer privaten Fläche (Gemarkung Blatzheim, Flur 45, Flurstück 10) sowie** auf einer von der Kolpingstadt Kerpen bereitgestellten Fläche (Gemarkung Kerpen, Flur 41, Flurstücke 103 und 112) realisiert (s. Anlage 3).

## 7. Aufschiebende Bedingung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**Die Errichtung von baulichen Anlagen in dem in der Planzeichnung festgesetztem archäologische Konfliktbereich ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bornheim und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.**

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

### 1. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer maximal 10 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftswerbeanlage an der Zufahrt zum Gewerbegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb sind bis zu zwei Schilder oder Leuchtworbeanlagen von bis zu 5 m<sup>2</sup> Fläche je Werbeanlage zulässig.
- 1.2 Fahnen, Werbemasten und Laserlichtanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht zulässig.

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**  
**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

## **C. ~~KENNZEICHNUNG gemäß § 9 Abs. 6 BauGB~~**

~~Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Ablagerung ist eine vermutlich zwischen 1971 und 1981 verfüllte Grube. Rammkernsondierungen haben eine Bodenzusammensetzung aus bindigem Bodenaushub, Holzresten und Aschen ergeben. Diese Untersuchungen wurden im Randbereich durchgeführt. Bei Baumaßnahmen sind deshalb weitere Untersuchungen anzuordnen. Der Boden wurde für Baumaßnahmen als nicht ausreichend tragfähig eingestuft. Bei Baumaßnahmen sollten deshalb entsprechende Fundamentvorbereitungen erfolgen.~~

## **D. HINWEISE**

### **1. Erdbebengefährdung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Der Baugrund sollte vor Beginn der Baumaßnahmen objektbezogen untersucht und bewertet werden.

### **2. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern innerhalb des Plangebietes Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese dort wo möglich bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird seitens des KBD um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu ist ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ auf der Internetseite des KBD zu beachten.

### **3. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW der Stadt Kerpen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Am für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425-9039-199, 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

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

#### **4. Vorsorgender Bodenschutz**

Folgende Maßnahmen zum gefügeschonenden Umgang mit dem Boden werden zur Berücksichtigung im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung empfohlen:

- Verdichtung des Bodens sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
- Der Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB ist zu berücksichtigen.
- Im Bereich von Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß DIN 19639 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.
- Der Oberboden (Mutterboden) ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **5. Bodenbewegungen aufgrund des Bergbaus**

Durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue kommt es zu Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

#### **6. Wasserschutz**

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsrückständen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

#### **7. Aushubarbeiten**

Falls bei den Aushubarbeiten belastete Bodenmassen festgestellt werden, so ist die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises umgehend zu benachrichtigen. Die Entsorgung dieser Materialien bedarf der Zustimmung der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

#### **8. Untergrundbefestigung**

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsrückständen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

#### **9. Ver- und Entsorgung**

Für den rechtzeitigen Ausbau der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsträger untereinander ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt werden.

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**  
**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

## 10. Artenschutz

Die Rodung von Gehölzen ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) grundsätzlich in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September verboten. Gehölzrodungen sind generell auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Der Baubeginn mit Abschieben des Oberbodens soll außerhalb der Brutzeiten der Feldlerche, im Zeitraum zwischen 1. September und 31. Januar erfolgen. Nach der Baufeldräumung muss gewährleistet werden, dass die Flächen bis zum Baubeginn nicht mehr besiedelt werden können. Baufeldräumung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind außerhalb der festgelegten Zeiten zulässig, wenn eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen planungsrelevanter Arten, hier insbesondere Feldlerche, erfolgt ist. Werden keine Brutvorkommen ermittelt, kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Sollte auf den Bauflächen ein Brutvorkommen ermittelt werden, so kann der Baubeginn erst nach der Brutzeit erfolgen. Ausnahmen hiervon erfordern eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## 11. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen in der geltenden Fassung vom 23.09.2015 unter Berücksichtigung der Änderung vom 28.03.2013 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## 12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen, eingesehen werden.

## E. PLANUNGSRELEVANTE GUTACHTEN

### **Archäologie**

**AbisZ Archäologie (2021): Abschlussbericht Projekt: „Aufstellung eines Bebauungsplanes Buir Ost. B-Plan Nr. BU 380“, Qualifizierte archäologische Prospektion. Bornheim.**

### **Artenschutz**

Ginster Landschaft + Umwelt (2021): Aufstellung des Bebauungsplans BU 380 „Gewerbegebiet Buir-Ost“ in Kerpen-Buir. Artenschutzrechtliche Prüfung. Meckenheim.

### **Landschaft**

Ginster Landschaft + Umwelt (2021): Aufstellung des Bebauungsplans BU 380 „Gewerbegebiet Buir-Ost“ in Kerpen-Buir. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Meckenheim.

### **Schall**

Stoffers Akustik Ingenieurbüro (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“ der Stadt Kerpen. Hürth.

### **Versickerung**

Geo Consult (2020): Hydrogeologisches Gutachten. Untersuchung der Versickerungsfähigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes BU 380 „Gewerbegebiet Buir Ost“, Kerpen. Overath.

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

## F. ANLAGEN

### Anlage 1: Kerpener Liste

Sortiment	Wirtschaftsziffer (2008)*
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
Nahrungsmittel, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränke, Tabakwaren	47.2
Drogerieartikel	aus 47.75
Apotheken	47.73
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	
Kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel	aus 47.75
Bekleidung	47.71
Lederwaren	aus 47.72
Schuhe	aus 47.72
Spielwaren, Bastelartikel	47.65
Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, ohne Großgeräte für den Fitness- und Reha-Bereich)	47.64.2
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	47.41
Telekommunikationsgeräte	47.42
Geräte der Unterhaltungselektronik	47.43
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	aus 47.54
Bespielte Ton- und Bildträger	47.63
Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), ohne Bettwaren	aus 47.51
Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53
Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	47.59.2
Haushaltsgegenstände (nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren und Bestecke)	aus 47.59.9
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.78.3
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3
Uhren und Schmuck	47.77
Augenoptiker	47.78.1
Foto- und optische Erzeugnisse	47.78.2

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Bücher und Zeitungen	47.62.1
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (ohne Büromöbel)	47.62.2
Antiquitäten und antike Teppiche	47.79.1
Fahrräder, Fahrradteile- und -zubehör	47.64.1
Schnittblumen	aus 47.76.1

\* Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008.

## Anlage 2: Pflanzlisten

### Pflanzliste 1

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Mindestqualität: Hochstämme mit Stammumfang 16/18 cm, mit Drahtballen, 3x verpflanzt	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Mindestqualität: Heister, Höhe 150 – 200 cm, ohne Drahtballen, 2x verpflanzt	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, mindestens 3 Triebe, ohne Ballen, 60 – 100 cm	

### Pflanzliste 2

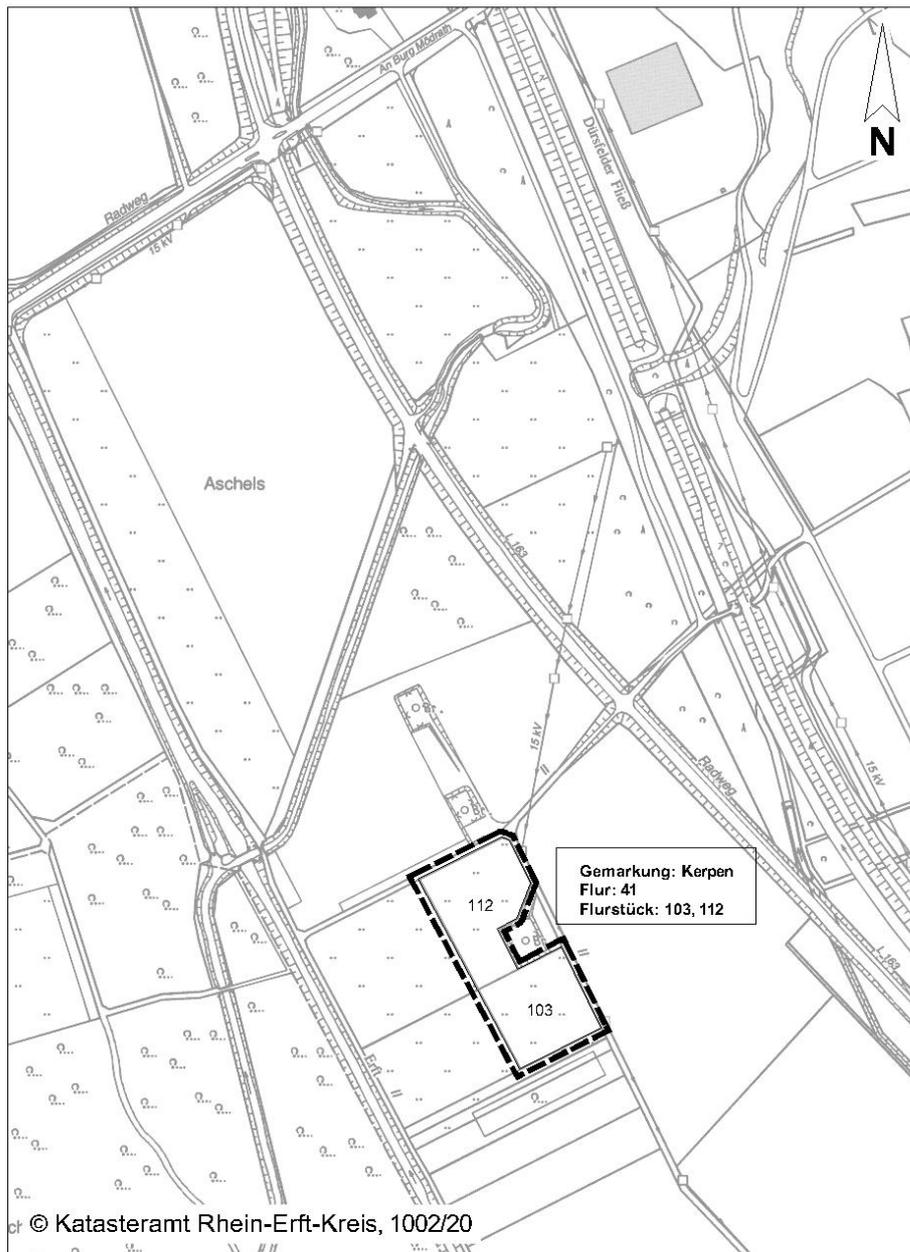
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Pyrus communis	Gemeine Birne
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Mindestqualität: Hochstämme mit Stammumfang 10/12 cm	

### Pflanzliste 3

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche 'Geessink'
Fraxinus excelsior 'Raywood'	Esche 'Raywood'
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk'
Acer platanoides 'Olmstedt'	Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer platanoides 'Columnare Typ Ley I'	Säulen-Ahorn 'Typ Ley I'
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde 'Greenspire'
Mindestqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm	

**Änderungen nach der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind in fett und kursiv gekennzeichnet**

**Änderungen nach der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB sind in fett, kursiv und rot gekennzeichnet**



**Anlage 3: Übersichtskarte der externen Kompensationsflächen**