

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

## A) Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO wird das Industriegebiet wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt:
- Nicht zugelassen sind die nach der Abstandsliste 1990 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Abstandserlaß - vom 21.03.1990; MBL.NW vom 08.05.90, S. 504) in den Abstandsklassen I bis IV aufgeführten Anlagen und Betriebe.
  - Nicht zugelassen sind die im Anhang zu Nr. 1 der Anlage zu § 3 UVPG im einzelnen aufgeführten Vorhaben nach dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.85 über die Umweltverträglichkeit bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) vom 12.02.90 (BGBl. I S. 205).
  - Ausnahmsweise sind die in den Abstandsklassen IV bis VI aufgeführten Anlagen und Betriebe zulässig, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, daß durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die in dem Abstandserlaß zugrundegelegten Abstände zu der nächsten Wohnbebauung deshalb unterschritten werden können, weil gleichwohl die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.

- 1.2 Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche oder gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- reine Lagerhäuser
- reine Lagerplätze
- Land- und Gartenbau
- Tierzucht
- Speditionen
- Fuhrparks
- Bauhöfe
- Schrottplätze/Autoverwertungen

- 1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

#### Ausnahmeregelung Gem. § 31 (1) BauGB:

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Industriegebiet zulässig ist oder der Verkauf über Kioske erfolgt, soweit er der Versorgung der im Gewerbe- und Industriegebiet Arbeitenden dient.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen, Ausnahmeregelung

Für das Industriegebiet werden Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zugelassen. Die Ausnahmen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordneten Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus Immissionsschutztechnischen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

### 3 Fläche oder Teile des Bebauungsplanes sowie Teile baulicher Anlagen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 3.1 Gesamtbegrünung, Randbegrünung

Die Pflanzung der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" in den Anbauverbotszonen ist als geschlossene Pflanzung gem. der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 10% der Gehölze sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 200 - 250 cm zu pflanzen. Als Heister sind vorwiegend die Bäume - und dabei vor allem langsamwüchsige Arten - anzupflanzen. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### Artenliste 1

##### Bäume:

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Roterle  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Quercus robur - Stieleiche  
Salix caprea - Salweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde

##### Sträucher:

Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Heckenrose  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Gem. § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß auf diesen 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. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß die Stadt Rheinbach diese Flächen anlegen und dauerhaft unterhalten darf.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß Flächen, die sich nicht sofort mit Gewerbebetrieben besetzen lassen und in Besitz der öffentlichen Hand sind, aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und einer Ansiedlung von Ackervildkräutern vorübergehend zur Verfügung zu stellen sind.

### 3.2 Gewässerbepflanzung

Entlang des zu renaturierenden Wasserlaufes Tüttelbach in der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit möglichem Gewässerausbau sind Gruppen aus nachfolgend aufgeführten bodenständigen, standortgerechten Ufergehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Bäume:

Alnus cordata - Roterle  
Fraxinus excelsior - Esche  
Salix caprea - Salweide

#### Sträucher:

Rhamnus frangula - Faulbaum  
Salix purita - Ohrchenweide  
Salix purpurea - Purpurweide

### 3.3 Innere Begrünung der Grundstücke

Die gesamte innere Begrünung der jeweiligen Baugrundstücke muß mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen. (Standortgerechte Bepflanzung gemäß Artenliste 1 und 2). Dabei sind die sonstigen Bepflanzungen, die gemäß der Ziffer 3.3 angelegt werden, anrechenbar. Auf die teilweise Anrechenbarkeit einer Dachbegrünung gem. Ziffer 3 der Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen.

#### Artenliste 2

#### Bäume:

Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Roterle  
Carpinus betulus - Hainbuche

#### Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Heckenrose

### 3.3.1 Seitliche Grundstücksbegrünung

Entlang der Eigentums Grenzen der Baugrundstücke, soweit die Grenzen im Bebauungsplan noch nicht durch sonstige Festsetzungen (z.B. Verkehrsflächen und Grünflächen) fixiert sind, werden gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB beidseitig grenzbegleitend Bereiche von jeweils 3,00 m Breite als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Hier sind bodenständige Gehölze der Artenliste 1 anzupflanzen und zu erhalten. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß § 12 (6) BauNVO und § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß innerhalb der oben beschriebenen Pflanzbereiche 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.

- Ausnahmsregelungen gem. § 31 (1) BauGB zu Ziffer 3.3.1 "Grenzbereiche von jeweils 3,00 m"
- a) Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedigungen.
  - b) Ausnahmsweise ist die Errichtung von seitlichen Garagen bis zu einer zulässigen Garagentiefe gem. BauONV einschl. erforderlicher Zufahrt zulässig. Dies jedoch nur jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze.
  - c) Ausnahmsweise zulässig sind integrierte, eingegrunte und sichtgeschützte Müllboxen und Fahrradunterstellmöglichkeiten.
  - d) Ausnahmsweise ist eine Breitenreduzierung der in Ziffer 3.3.1 festgesetzten grenzleitenden "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" zulässig, wenn bereits durch die grenzleitende Festsetzung von 3,00 m das erforderliche Mindestmaß von 10 % gem. Ziffer 3.3.1 überschritten wird. Eine Unterschreitung von 1,50 m Breite ist jedoch auch dann nicht zulässig, wenn sich ein Bepflanzungsanteil von mehr als 10 % ergibt.

### 3.3.2 Begrünung zu öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedigungsmauern, ggfls. auch Zäune, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der nachfolgend aufgeführten Arten zu bepflanzen. Soweit erforderlich sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

#### Arten für Halbschatten bis Schatten:

Celastrus orbiculatus - Baumwürger  
 Hedera helix - Efeu  
 Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie  
 Lonicera in Arten und Sorten - Heckenkirsche  
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
 " tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein  
 Polygonum aubertii - Schlingknöterich

#### Arten für sonnige Standorte:

Celastrus orbiculatus - Baumwürger  
 Clematis, Wildarten und -sorten - Clematis  
 Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein  
 " tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein  
 Polygonum aubertii - Schlingknöterich

### 3.3.3 Begrünung zu Stellplätzen

Gemäß § 9 (1) 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB ist bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen für Inhaber, Bedienstete oder Besucher je angefangene 6 Stellplatzeinheiten mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbaum der nachfolgend aufgeführten Arten als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

Acer platanoides - Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 Corylus colurna - Baumhasel  
 Fraxinus excelsior - Eiche  
 Quercus petraea - Traubeneiche  
 Quercus robur - Stieleiche

### 3.3.4 Begrünung nicht gewerblich genutzter Flächen

Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden und entgegenstehenden Festsetzungen nicht unterliegen, sind extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

### 4. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 (1) Satz 13 BauGB sind Leitungen zur Versorgung der Grundstücke im Plangebiet unterirdisch zu führen.

### 8) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 (4) BauONW

#### 1. Eingrünung von Lagerplätzen

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar werden.

#### 2. Einzäunungen

Die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" dürfen nicht eingezäunt werden.

## KENNZEICHNUNGEN

gem. § 9 (5) BauGB:

### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der A 61 belastet, diese Vorbelastung kann gegebenenfalls bauliche Maßnahmen o.ä. zur Folge haben. In dem Bereich LV<sub>N</sub> (350m Abstand von A 61) wird der städtebaulich erwünschte schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts überschritten, in dem Bereich LV<sub>T</sub> (150m Abstand von der A 61) wird der städtebaulich erwünschte schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten.

## NWEISE

Anbaustreifen entlang der Bundesautobahn

In der Anbauverbotszone (entlang der A 61 in einer Entfernung von 40 m), die vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen werden, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschützwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Baubeschränkungszone (A 61 = 100 m)

- a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,
- c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlußstellen.

Bei Kreuzungen der klassifizierten Straßen durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzone gemäß § 9 (1+2) FStrG ist die Zustimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

Die Grundstücke entlang der Bundesautobahn sind auf der Baugrenze dauerhaft und lückenlos einzufriedigen Zufahrten oder Zugänge zur A 61 sind nicht zulässig.

## 2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können.

### 3. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Dächer soweit wie möglich einzugrünen. Dachbegrünungen können bis zu 30% ihrer Fläche(n) auf die 10% ige gesamte innere Begrünung gem. Ziffer 3.3. der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen angerechnet werden.

Eine Unterschreitung der in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen ist nicht möglich.

### 4. Dachwässer

Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Wasservirtschaft das unbelastete Oberflächenwasser von Dachflächen über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen bzw. wenn die anfallenden Wassermengen es erforderlich machen, es dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

### 5. Einsatz von Düngern und Bioziden

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Grundwasserschutzes ist auf der Einsatz von Düngern und Bioziden im Bereich der Grünflächen zu verzichten.

### 6. Extensive Wiesen

Die extensiven Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen (Juni /Juli und im September/Oktober), dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist untersagt.

Saatgutmischung für extensive Wiesen.

4,0 % *Agrostis tenuis*  
15,0 % *Festuca ovina*  
8,0 % *Festuca rubra commutata*  
10,0 % *Festuca rubra rubra*  
1,0 % *Poa nemoralis*  
2,0 % *Poa pratensis*  
4,0 % *Lotus corniculatus*  
8,0 % *Medicago lupulina*  
7,0 % *Onobrychis viciaefolia*  
3,0 % *Trifolium dubium*  
3,0 % *Vicia cracca*  
1,0 % *Achillea millefolium*  
4,0 % *Carum carvi*  
1,5 % *Cichorium intybus*  
0,5 % *Daucus carota*  
3,0 % *Foeniculum vulgare*  
3,0 % *Pastinaca sativus*  
3,0 % *Plantago lanceolata*  
6,0 % *Sanguisorba minor*  
3,0 % *Salvia pratensis*  
3,0 % *Agrimonia eupatoria*  
3,0 % *Centaurea scabiosa*  
4,0 % *Origanum vulgare*  
Aussaatmenge: 10 gr/m<sup>2</sup>