

STADT RHEINBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

'GEWERBE- UND BÜROPARK RHEINBACH NORD II'

II. ÄNDERUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gliederung nach dem Abstandserlass 1998

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im ausgewiesenen Industriegebiet **GI** die Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 nicht zulässig. (Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 - Anhang I zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 VB5-8804.25.1 [V Nr. 1/98])

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Bereich **GI** Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 bzw. Betriebsarten und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sie aufgrund ihres Immissionsverhaltens der jeweils nachfolgenden Abstandsklasse zuzuordnen sind und schädliche Umwelteinwirkungen in angrenzenden schutzbedürftigen Gebieten - auch außerhalb des Plangebietes - vermieden werden.

1.2 Einschränkung der allgemein zulässigen Betriebe

Innerhalb des Industriegebietes **GI** sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Betriebe nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- reine Lagerhäuser
- reine Lagerplätze
- Land- und Gartenbaubetriebe
- Tierzucht
- Speditionen
- Fuhrparks
- Bauhöfe
- Schrottplätze/Autoverwertungen
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind im Bereich **GI** gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher generell zulässig, 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 Industriegebiet Arbeitenden dient.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Die Ausnahmen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen technisch notwendige Höhe zu beschränken.

3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass solche Nebenanlagen zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

4 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

4.1 Gebietsinterne Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung der Grundstücke sind unterirdisch zu führen.

4.2 Ferngasleitung

Im Bereich der dargestellten Ferngasleitung dürfen Bäume und Sträucher nur in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Leitung angepflanzt werden. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei begeh- und einsehbar zu halten.

Innerhalb des dargestellten 8,00 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung ist eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser für die Dauer des Bestehens der Anlage unzulässig.

5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Pflege und Bewirtschaftung von Extensivwiesen

Die gemäß bauordnungsrechtlicher Festsetzungen auf den nicht gewerblich genutzten Grundstücksteilen anzulegenden extensiven Wiesen sind zweimal im Jahr zu mähen (im Juni/Juli und im September/Okttober), dabei ist das Mähgut abzutransportieren.

5.2 Einsatz von Düngern und Bioziden

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Grundwasserschutzes ist auf den Einsatz von Düngern und Bioziden zu verzichten.

5.3 Vermeidung von zusätzlichen Bodenverdichtungen und -versiegelungen

Bodenauftrag bzw. -abtrag auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist unzulässig. Überschüssige Bodenmassen dürfen hier nicht abgelagert werden.

5.4 Schutz des Ramershovener Baches

Während der Bauphase ist der Ramershovener Bach einschließlich eines Gewässerrandstreifens von mindestens 10 m durch einen Landschaftsschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.

5.5 Behandlung der bei Bauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien

Zur Sicherung und zum Schutz des Oberbodens sind folgende Punkte zu beachten:

- bei der Baufeldfreimachung ist der Oberbodenabtrag getrennt von anderen Bodenbewegungen durchzuführen
- das Baufeld muss so weit vorbereitet werden, dass der Oberboden ohne Verschlechterung der Qualität gewonnen werden kann (Beseitigung von Baustoffresten, Verunreinigungen oder ungeeigneten Bodenarten)
- Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen außer dem Wurzelbereich zu erhalten; der Bäume abzutragen
- der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern; er darf nicht befahren oder anderweitig verdichtet werden.
- Das Obermateriallager ist gegen Vernässung, Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen; bei einer Zwischenlagerung von mehr als 8 Wochen ist eine Zwischenbegrünung einzusäen.

5.6 Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung *'Parkanlage'* sind mit Gruppen aus bodenständigen, standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich der dargestellten Ferngasleitung sind die Regelungen gemäß Textfestsetzung Nr. A 4.2 einzuhalten.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Anpflanzflächen

In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten *'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft'*, die gleichzeitig auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als *'Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen'* festgesetzt sind, ist eine geschlossene Bepflanzung entsprechend der Artenliste 1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

10% der Gehölze sind als Heister mit einer Mindesthöhe von 200 bis 250 cm zu pflanzen. Als Heister sind vorwiegend Bäume – und dabei vor allem langsam wüchsige Arten - anzupflanzen. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Im Bereich der dargestellten Ferngasleitungen sind die Regelungen gemäß Textfestsetzung Nr. A 4.1 einzuhalten.

5.8 Entwässerung von Stellplätzen

Stellplätze und Parkplätze einschließlich der notwendigen Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit min. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

5.9 Entwässerung von Dachflächen

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser wird nicht über die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage entsorgt. Es ist über belebte Bodenschichten, u.U. nach vorheriger Speicherung in einem Teich oder Feuchtbereich, zur Versickerung zu bringen.

6 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

6.1 Begrünung der Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB ist bei der Errichtung von Kfz-Stellplätzen je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein bodenständiger und standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2 als Hochstamm, dreimal verschult und mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 20 cm (gemessen in 1 m Höhe über Boden), anzupflanzen und zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein.

6.2 Straßenraumbegrünung

Entlang der Erschließungsstraßen sind einseitig standortgerechte Laubbäume entsprechend der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Begleitplanes in regelmäßigen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den vorgeschlagenen Baumstandorten sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) möglich. Je Straßenabschnitt ist nur eine einheitliche Baumart anzupflanzen.

Die Straßengrünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Innere Begrünung der Baugrundstücke

Entlang der Grenzen der Baugrundstücke sind, soweit die Begrünung dieser Grenzen nicht von Ziffer A 5.7 geregelt wird, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB beidseitig grenzbegleitend Bereiche von jeweils 3,0 m Breite mit bodenständigen Gehölzen der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb dieser grenzbegleitenden Pflanzbereiche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, so weit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werden aber folgende Ausnahmeregelungen getroffen:

- a) Ausnahmsweise zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50m.
- b) Ausnahmsweise ist die Errichtung einer seitlichen Garage bis zu einer Tiefe von 9,00m einschließlich erforderlicher Zufahrt zulässig.
- c) Ausnahmsweise zulässig sind integrierte, eingegrünte und sichtgeschützte Müllboxen und Fahrradunterstellmöglichkeiten.
- d) Ausnahmsweise ist eine Breitenreduzierung der grenzbegleitenden Anpflanzflächen zulässig, wenn bereits hierdurch das erforderliche Mindestmaß von 10 % gemäß Ziffer A 6.6 überschritten wird. Eine Unterschreitung von 1,50 m Breite ist jedoch auch dann nicht zulässig, wenn sich ein Bepflanzungsanteil von mehr als 10 % ergibt.

6.4 Dachbegrünung

Soweit Dachbegrünungen ausgeführt werden, können diese bis zu 30% ihrer Fläche(n) auf die 10%ige gesamte innere Begrünung gem. Ziffer A 6.6 angerechnet werden. Eine Unterschreitung der in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzflächen ist nicht möglich.

6.5 Begrünung fensterloser Mauern, Brandwände und Einfriedungsmauern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern, ggf. auch Zäune, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen. Soweit erforderlich, sind Rankgerüste als Kletterhilfen anzubringen.

6.6 Summe der inneren Begrünung

Die gesamte innere Begrünung des jeweiligen Baugrundstückes muss mindestens 10 % der anrechenbaren Grundstücksflächen betragen. Dabei sind die sonstigen Bepflanzungen, die gemäß den Ziffern A 5.7, 6.3 und 6.4 angelegt werden, anrechenbar.

7 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken im Plangebiet gemäß Ziffer A 9 der Textlichen Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes zugeordnet.

Die außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Todenfeld, Flur 2, Parzelle 15 geplante Maßnahme (Anlage einer Streuobstwiese) ist als Ausgleichsmaßnahme den Baugrundstücken im Bereich der II. Änderung zugeordnet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 LAGERPLÄTZE

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

2 WERBEANLAGEN

Im gesamten Geltungsbereich dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 15,00 m nicht überschreiten.

3 EINZÄUNUNGEN

Einzäunungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur auf der Baugrenze zulässig

4 BEGRÜNUNG NICHT GEWERBLICH GENUTZTER FLÄCHEN

Soweit Teile der Baugrundstücke gewerblich nicht genutzt werden, sind extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten, soweit nicht weitergehende Festsetzungen bestehen.

C KENNZEICHNUNGEN

1 VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm insbesondere der A 61 belastet. Diese Vorbelastung kann gegebenenfalls bauliche Maßnahmen o.ä. erfordern. In dem Bereich LV_N (350m Abstand von A 61) wird der städtebaulich erwünschte schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts überschritten, in dem Bereich LV_T (150m Abstand von der A 61) wird der städte-

baulich erwünschte schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Stadt.

2 BERGWERKSFELDER

Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder sowie im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

D HINWEISE

1 ANBAUBESTIMMUNGEN ENTLANG DER BUNDESAUTOBAHN GEM. § 9 ABS. 2 UND 6 FSTRG

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (A 61 = 100 m), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn,

- 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. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. 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 Bundesautobahn, bzw. nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

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

Bei nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist die Abstimmung 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 auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Bundesautobahn beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

2 VERKEHRSLÄRMSCHUTZ

Grundstückseigentümer sowie Bauherren bzw. Bauträger haben bei der Errichtung von Wohnungen für ausreichende passive Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm von der Bundesautobahn (A 61), Bundesstraße (B 266) und der südlich angrenzenden Bahnlinie her zu sorgen. An den Straßenbaulastträger bzw. den Betreiber der Bahnlinie können diesbezüglich keine Entschädigungsforderungen gestellt werden.

3 BEI DER DURCHFÜHRUNG DER BAUMAßNAHMEN U.A. ZU BEACHTENDE NORMEN UND RICHTLINIEN

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sowie der Behandlung der bei Bauarbeiten anfallenden Bodenmaterialien enthält die DIN 18 915. Diese ist zu beachten.
- Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltung- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben der DIN 19 371 zu beachten.
- Die Anforderungen an den Baugrund gemäß DIN 1054 sowie die DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen“ sowie die DIN 4124 sind zu beachten.
- Die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die DIN 18 916 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten' sind zu beachten.
- Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen zu berücksichtigen.
- Eventuelle Ansprüche, die sich durch Immissionen aus dem bestehenden Eisenbahnbetrieb einschließlich einer höheren Streckenauslastung begründen, werden von Seiten der DB bereits im Vorfeld zurückgewiesen.

4 SCHUTZ VOR EINBRÜCHEN

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Kostenlose Beratung und weitere Informationen sind beim Polizeipräsidium Bonn, Kommissariat Vorbeugung, erhältlich.

E ANHANG PFLANZENLISTE

ARTENLISTE 1

Bäume:

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

Sträucher:

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel

Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum lantana

-
-
-
-
-
-

Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Hundsrose
Wolliger Schneeball

Bodendecker:

Convallaria majalis
Festuca scoparia
Geranium speciosa
Hedera helix
Lamium galeobdolon
Luzula speciosa
Salix rosmarinifolia
Symphoricarpos chenaultii
Vinca minor

-
-
-
-
-
-
-
-
-

Maiglöckchen
Bärenfellgras
Storachschnabel
Efeu
Goldnessel
Hainsimse
Rosmarinweide
Schneebeere
Immergrün

ARTENLISTE 2

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Corylus colurna
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur

-
-
-
-
-
-

Spitzahorn
Bergahorn
Baumhasel
Esche
Traubeneiche
Stieleiche