

# STADT ZÜLPICH

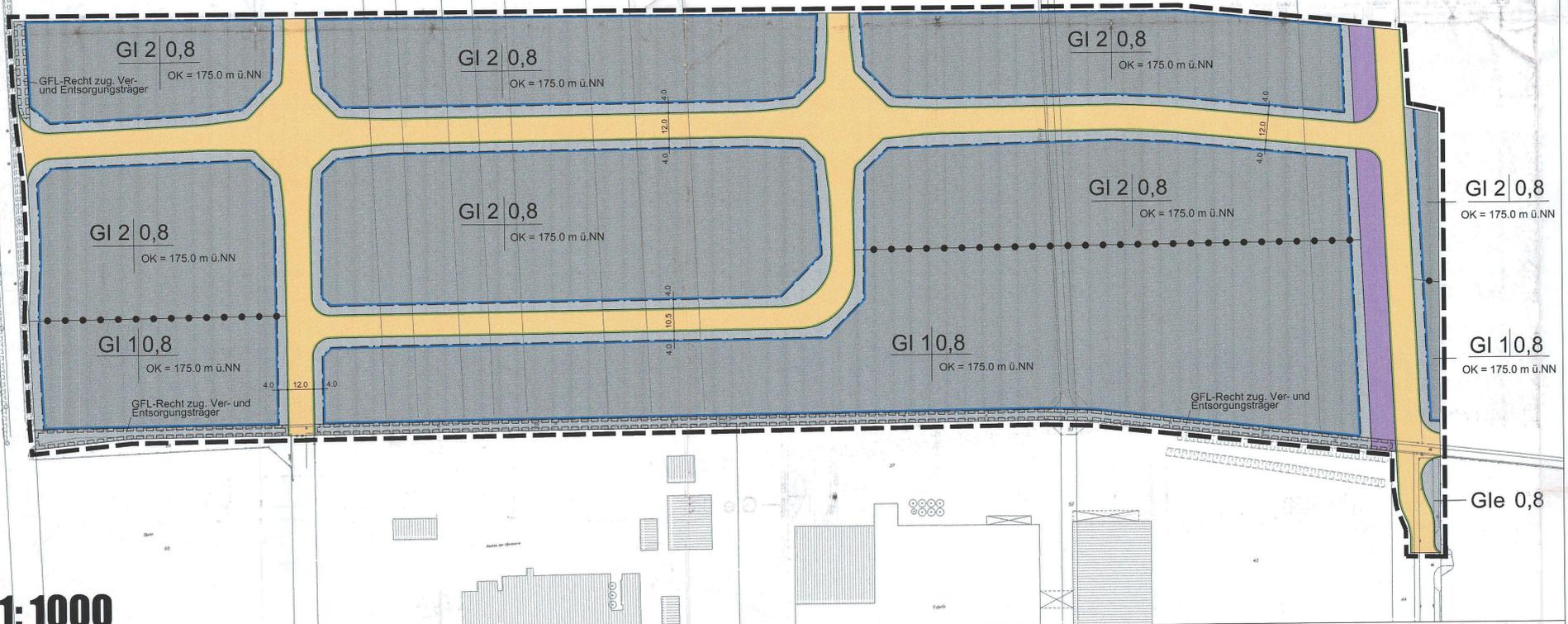
## BEBAUUNGSPLAN NR. 11/40 a

### "ERWEITERUNG DES INDUSTRIEGEBIETES RÖMERALLEE"

#### 1. AUSFERTIGUNG Zweitschrift

Flur 3

Flur 8



#### TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 1. Art der baulichen Nutzung:**
    - 1.1 Industriegebiet – GI 1**

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis IV (Iff. Nr. 1 bis Nr. 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI 1 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse IV (Iff. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Für die im gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tags 70 dB(A)  
nachts 70 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.
    - 1.2 Industriegebiet – GI 2**

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis III (Iff. Nr. 1 bis Nr. 36) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Für die im gegliederten Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tags 70 dB(A)  
nachts 70 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.
  - 2. Höhe der baulichen Anlagen**

Ausnahmsweise sind für Schornsteine, Ableitvorrichtungen von Abgasen und Abluft sowie für untergeordnete Dachaufbauten Überschreitungen der gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von bis zu 5m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsrisikos gemäß der TA-Lärm und der Geruchsimmisions-Richtlinie notwendig wird.
  - 3. Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe**

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn sie zentrumsschädliche Sortimente entsprechend Einzelhandelsbetriebe (gem. Rd. Erl. v. 07.05.1996/MBL. NW 1996 S. 922) vertreiben.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsfächern 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 Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.
  - 4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
    - 4.1 Gestaltung im öffentlichen Bereich (GÖ)**
      - GÖ 1 - Anpflanzung von Straßenbäumen**

Pflanzung von 74 Solitärbäumen - Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm mit Stammumfang (StU) 18-20 cm innerhalb der Parkstreifen entlang der geplanten Erschließungsstraßen. Der Pflanzung wird ein Schema von 3 Bäumen in einem 21 m langen Pflanzstreifen im Wechsel mit einer 21 m langen Parkbucht zugrunde gelegt. Der Pflanzabstand der Bäume in den Pflanzstreifen beträgt 7 m, randlich verbleiben 3,5 m Abstand.
      - GÖ 2 - Anpflanzung von Solitärbäumen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 je angefangene 400 qm überbaute Grundstücksfläche. Die Pflanzungen, die sich aus der Maßnahme GP 2 ergeben, sind anzurechnen.

**GP 2 - Pflanzung von Solitärbäumen in den Parkplatzflächen**

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 je angefangene 4 Parkplätze innerhalb der Baugebiete. Anlage der Pflanzfläche je Baum als offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm.
    - 4.2 Gestaltung im privaten Bereich (GP)**
      - GP 1 - Pflanzung von Solitärbäumen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 je angefangene 400 qm überbaute Grundstücksfläche. Die Pflanzungen, die sich aus der Maßnahme GP 2 ergeben, sind anzurechnen.
      - GP 2 - Pflanzung von Solitärbäumen in den Parkplatzflächen**

Pflanzung eines Solitärbaumes I. Ordnung als Hochstamm, StU 18-20 cm, der Gehölzliste 3 je angefangene 4 Parkplätze innerhalb der Baugebiete. Anlage der Pflanzfläche je Baum als offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm.
    - 4.3 Ausgleich im privaten Bereich (AP)**

**AP 1 Begrünung der Grundstücksflächen**

Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 und 2 auf mindestens 5% der Grundstücksflächen, verwendet werden mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-7 je Art, wobei keine einen Anteil von 20% der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Sind auf dem Baugrundstück Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, werden diese auf o.g. Festsetzung angerechnet.

- ANHANG**
  - Gehölzlisten**
    - Gehölzliste 1:**

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang (StU) 18-20, für Solitärstellung bzw. Heister (Hei), 1xv., Höhe (H) 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Esche (Fraxinus excelsior).

Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitterpappel (Populus tremula).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea) Schliehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Faulbaum (Rhamnus frangula), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus).
    - Gehölzliste 2:**

Bäume I. Ordnung, Hochstamm, 3xv., StU 12-14, für Solitärstellung bzw. Hei, 1xv., H 100-125, in Gruppen zu 3-7 je Art im Pflanzverband 1x1 m, für flächige Pflanzungen:

Apfel/Zierapfel (Malus sp.), Baumhasel (Corylus colurna), Eberesche (Sorbus sp.), Kirsche/Zierkirsche (Prunus sp.).

Sträucher, 2xv., H 60-100, im Pflanzverband 1x1 m:

Felsenbirne (Amelanchier sp.), Forsythie (Forsythia sp.), Maiblumenstrauch (Deutzia sp.), Hartriegel (Cornus sp.), Johannisbeere (Ribes sp.), Liguster (Ligustrum sp.), Pfeifenstrauch (Philadelphus sp.), Rosen (Rosa sp.), Schneeball (Viburnum sp.), Schneebere (Symphoricarpos sp.), Spierstrauch (Spiraea arguta), Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis), Flieder (Syringa vulgaris).

Kleinsträucher, 2xv., H 40-60 oder 40-70, im Verband 0,5x0,8 m:

Apfelrose (Rosa rugosa), Berberitze (Berberis sp.), Fingerstrauch (Potentilla sp.), Glanzrose (Rosa nitida), Johanniskraut (Hypericum sp.), Johannisbeere (Ribes alpinum), Scheinquitt (Chaenomeles sp.).
    - Gehölzliste 3:**

Bäume I. Ordnung, Hochstamm 3xv., StU 18-20:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Platane (Platanus acerifolia), Kaiserlinde (Tilia 'Palida')
  - 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

Zum Schutz der Natur und der natürlichen Gewässer muss stark belastetes Niederschlagswasser der Reinigung in einer Kläranlage zugeführt werden. Hierzu zählen insbesondere die Flächen gemäß Abs. 12.4 des Durchführungsbeschlusses zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LVWG-NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).

Aus gleichem Grund dürfen unversiegelte Metalldachendeckungen (z.B. aus Alu, Zink oder Kupfer) nicht verwendet werden.
  - II. Hinweise und Empfehlungen**
    - Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gedrosselt weiterzuleiten.
    - Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen sind entsprechend der Entwässerungskonzeption abzuleiten.
    - Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIc der Wassergewinnungsanlage Obereivrich.
    - Löschwasserreservoir**

Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m³/Std bzw. 1.600l/min zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorhalten kann insgesamt eine Löschwassermenge von 192m³/Std über 2 Stunden sicher gestellt werden.
    - Bodendenkmalpflege**

Bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gem. § 16 DSchG NW wird auf die Anzeigepflicht und die weitergehenden Bestimmungen verwiesen.

#### VERFAHREN

Die vorliegende Planunterlage ist z.T. eine Abzeichnung -Vergrößerung der Katasterpläne. Die Pläne sind entstanden im Jahre ..... im Maßstab ..... durch .....

Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung Die Planunterlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude) .....

Die vorliegende Planunterlage wurde z.T. neu kartiert nach einwandfreien Fortführungsvermessungen (Nr. 55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortführungsvermessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktmessung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterabgleich überein. ....

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. ....

Dieser Plan stimmt mit dem Urkatasterplan und den darauf verzeichneten Vermerk überein. Dieser Plan ist Urkatasterplan. ....

Der Rat hat am 18.04.2001 die Aufstellung/Änderung/Ergänzung des Planes gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen. ....

Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des Baugesetzbuches vom 20.04.2001 bis 20.04.2001 stattgefunden. ....

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches auf Grund des Ratbeschlusses vom 21.05.2001 in der Zeit vom 21.05.2001 bis 20.05.2001 öffentlich ausgestellt worden. Die Offenlegung wurde am 20.04.2001, ersichtlich bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 des Baugesetzbuches am 20.04.2001 von der Auslegung benachrichtigt. ....

Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grund stattdessen angelegten Anlagen gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches durch Beschlussfassung des Rates vom ..... den .....

Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des Baugesetzbuches zu den Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom ..... bis ..... den .....

#### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) geändert durch Änderungsverordnung vom 27.01.1990 (BGBl. I S.133)

Bauordnung NW BauOrd vom 7.3.1995 (GV NRW S. 218), geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NRW S. 687), geändert durch Gesetz vom 9.11.1999 (GV NRW S. 622)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Entwurf und Bearbeitung Kln, den 12.04.2001

Stempel: Planung Zülpich GmbH, Liner Straße 11 - 51061 Zülpich, Tel. 02241 1111-4, Fax 02241 1111-2

#### ERLÄUTERUNGEN

Art der Nutzung

1	überbaubare Fläche
2	nicht überbaubare Fläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MK	Mischgebiet
GE	Industriegebiet
SO	Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung

OK	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
3,0	Baumanzahl (BMZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Einzelhäuser	▲
Doppelhäuser	▲▲
Hausgruppen	▲▲▲
Einzel- und Doppelhäuser	▲▲▲▲
Baulinie	—
Baugrenze	—
offene Bauweise	o
geschlossene Bauweise	o
abweichende Bauweise	a

Flächen für Gemeinbedarf

1	Straßenverkehrsfläche
2	Eintrittsbereich
3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsmittel

1	Öffentliche Parkfläche
2	Fußgängerbereich (+St- und Radfahrbereich)
3	Verkehrsberuhigter Bereich
4	Wirtschaftsweg
5	Verkehrsrain

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen

Zuordnung für GSt + GGa

Grünflächen

1	öffentlich
2	privat
3	Badeplatz, Freibad
4	Spielplatz
5	Parkanlage
6	Friedhof
7	Dauerkleingärten
8	Sportplatz

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
2	Anpflanzen von Bäumen
3	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen
4	Erhaltung von Bäumen
5	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1	Wasserfläche
2	Wasserschutzzone
3	Landschaftsschutzgebiet
4	Hochwasserrückhaltebecken
5	Überschwemmungsgebiet
6	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen
7	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
8	Fläche für die Bahnanlagen
9	Umgrenzung der Flächen gemäß § 9 (5) BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

1	Fläche für die Landwirtschaft
2	Fläche für den Wald

Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsflächen

1	Elektrizität
2	Gas
3	Abwasser
4	Fernwärme
5	Wasser
6	Ablagerung
7	Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

1	oberirdisch
2	unterirdisch

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

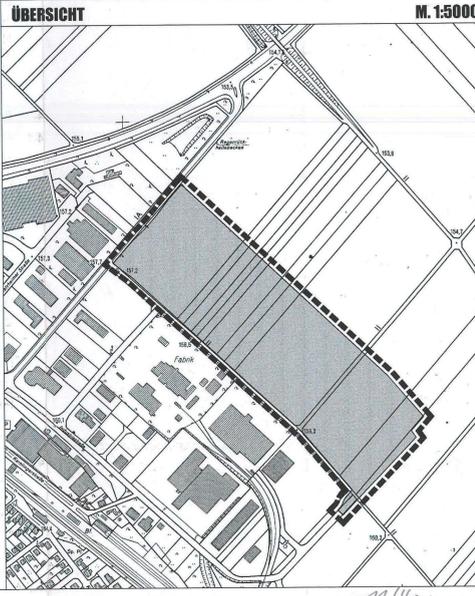
1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Geh-, Fahr-, (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche
2	vorgeschlagene Grundstücksgrößen
3	vorgeschlagene Baumpflanzungen
4	Sichtdreieck
5	Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Masses der Nutzung
6	Lärmpegelbereich s. text. Festsetzungen Nr.
7	LPB

Festsetzungen gem. § 96 BauO NW '95

1	z.B. 30°/45°
2	Dachneigung
3	Finstrichtung
4	Abgrenzung unterschiedlicher Finstrichtung
5	Abgrenzung unterschiedlicher Dachneigung

Änderung nach Offenlage

XXXX	Streichung
XXXX	Ergänzung



Stempel: Ausschuss für Planung, Umwelt- und Landschaftsplanung, 21.04.2001