

Stadt Zülrich**Bebauungsplan 11/40a****„Erweiterung des Industriegebietes Römerallee“****Textliche 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 (Ist. 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 (Ist. 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

Karte der St. 11 Zülrich

vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I bis III (lfd. Nr. 1 bis Nr. 36) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. 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, Ableitungsvorrichtungen von Abgasen und Abluft sowie für untergeordnete Dachaufbauten Überschreitungen der gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 5m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß der TA-Lärm und der Geruchsimmissions-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 Einzelhandelserlaß (gem. Rd. Erl. v. 07.05.1996/MBI. NW 1996 S. 922) vertreiben.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe 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 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.

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 sanguineum*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*) Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum

10

(*Rhamnus frangula*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Gehölzliste 2:

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:

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.), Schneebeere (*Symphoricarpos* sp.), Spierstrauch (*Spirea 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*), Scheinquitte (*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 'Pallida'*)

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 Durchführungserlasses zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG-NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).

Aus gleichem Grund dürfen unversiegelte Metalldacheindeckungen (z.B. aus Blei, 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.

10

Stadt Zülpich, BP 11/40a „Industriegebiet“ Textliche Festsetzungen

Seite 5 von 1

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIc der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich.

Löschwasserversorgung

Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m³/Std bzw. 1.600l/min zur im Wassernetz zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorhaltungen 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.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im Planbereich liegt bei < 5 m unter Flur. Es wird darauf hingewiesen, daß im Einzelfall zu prüfen ist, ob geeignete technische Vorkehrungen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Weiter wird darauf hingewiesen, daß keine Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen, auch kein zeitweiliges Abpumpen, erfolgen kann und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten dürfen.

Zülpich, den 19.05.01

18