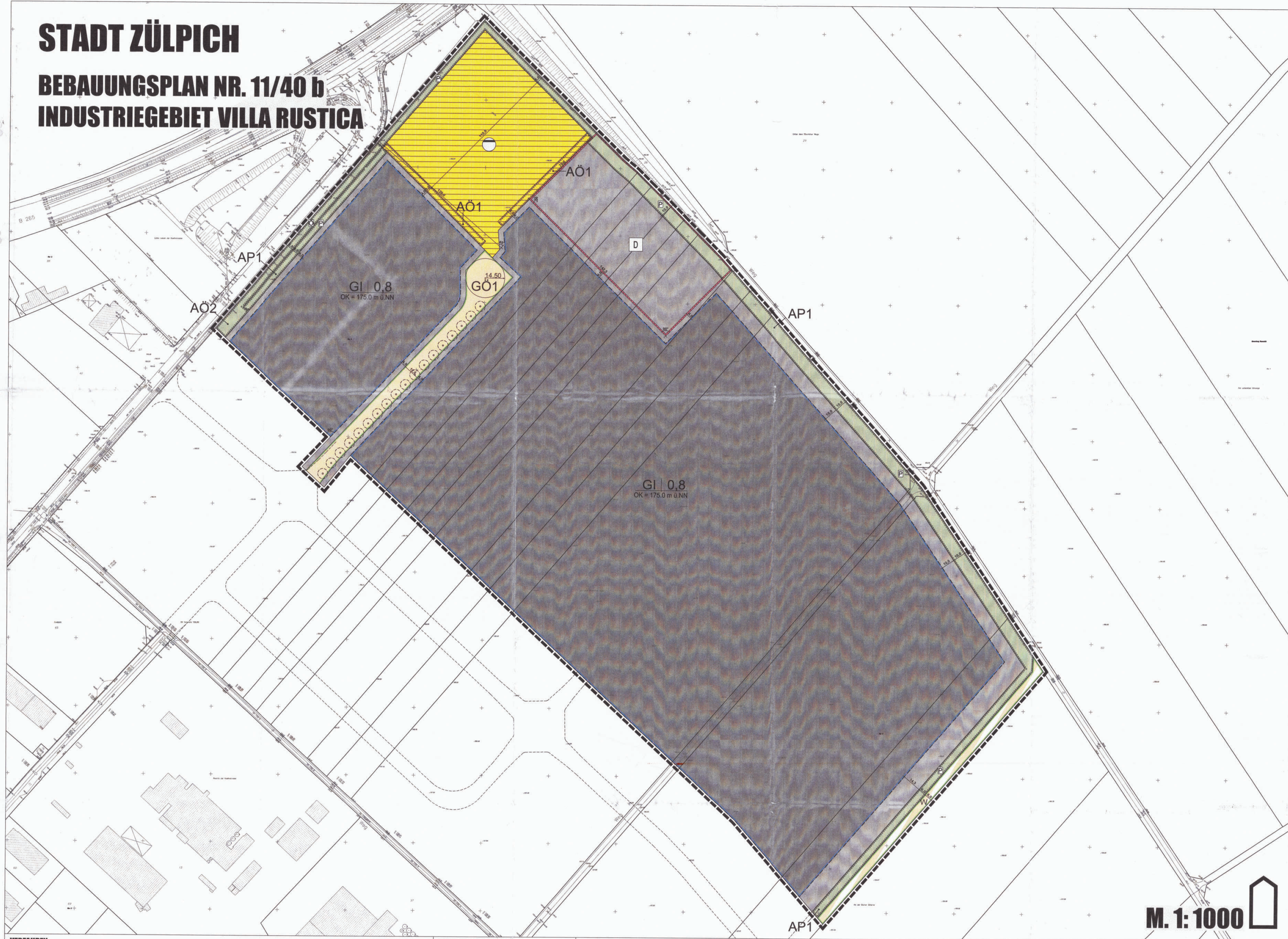


STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/40 b

INDUSTRIEGEBIET VILLA RUSTICA



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 **Industriegebiet - GI**
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 (Rd. Nr. 1 bis Nr. 36) der Abstandstabelle 1998 zum Bundesgesetz 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 gegliederten Baugebiet GI auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse II (Rd. Nr. 22 - 36) der Abstandstabelle 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 Immissionspegel eingehalten wird:
nachts 35 dB(A)
Kurzzeitige Geräuschküsten 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.

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 5 m zulässig, soweit dies aus Gründen des Immissionsschutzes gemäß der TA-Lärm und/oder der Geräuschimmissions-Richtlinie notwendig wird.

3. **Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe**
Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, wenn sie zentrumschädliche Sortimente entsprechend Einzelhandelsklassen (gem. Rd. Ent. v. 07.05.1999 MBl. NW. Nr. 52) 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. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Denkmalbereich**
Innerhalb des abgegrenzten Denkmalbereiches sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig; Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch das Bodendenkmal nicht beschädigt wird.

5. **Festsetzungen zum Anpflanzen von Blumen und Sträuchern**
5.1 **Gestaltung im öffentlichen Bereich (GO)**
GO 1 - Anpflanzung von Straßenbäumen:
Pflanzung von 16 Solitärbäumen - Spitzahorn (Acer platanoides) als Hochstamm mit Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt, innerhalb der Parkstreifen entlang der geplanten Erschließungsstraßen.

5.2 **Gestaltung im privaten Bereich (GP)**
GP 1 - Pflanzung von Bäumen im Bereich des Bodendenkmals:
Pflanzung von 4 Winterlinden (Tilia cordata, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) jeweils im Eckbereich des dargestellten Denkmalbereiches. Auf die Flächen ist eine zusätzliche Oberbodenschicht in einer Stärke von mind. 1,0 m aufzubringen.
GP 2 - Begrünung der Stellplätze:
Je angefangene 3 Stellplätze ist ein Baum der Gehölzliste 2 innerhalb einer offenen Vegetationsfläche von mind. 4 m² zu pflanzen.

5.3 **Ausgleich im öffentlichen Bereich (AO)**
AO 1 - Versorgungsfläche:
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
AO 2 - Öffentliche Grünfläche:
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein mind. 3 m breiter Grünstreifen mit 16 Laubbäumen (Rotblühende Kastanie - Aesc. gl. carnea, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) und mit niedrig wachsenden Sträuchern der Gehölzliste 3 anzulegen.

5.4 **Ausgleich im privaten Bereich (AP)**
AP 1 - Begrünung der privaten Grünfläche:
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Der Baumanteil beträgt 10% - 15%. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
AP 2 - Begrünung der Grundstücksflächen:
Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 auf mindestens 7 % der Grundstücksflächen. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen (Qualität Baumann: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm hoch; Straucharten: 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch). Der Anteil der sonstigen Arten darf 25 % nicht übersteigen. Buntlaubige Gehölze sowie Koniferen sind, mit Ausnahme der Eibe (Taxus baccata), nicht zulässig. Verbleibende Bereiche der nicht versiegelbaren Grundstücksfläche sind als extensive Rasenflächen zu gestalten.

5.5 **Ausgleich im öffentlichen Bereich (AO)**
AO 1 - Versorgungsfläche:
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Je 1 m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
AO 2 - Öffentliche Grünfläche:
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein mind. 3 m breiter Grünstreifen mit 16 Laubbäumen (Rotblühende Kastanie - Aesc. gl. carnea, Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm) und mit niedrig wachsenden Sträuchern der Gehölzliste 3 anzulegen.

ANHANG	Gehölzliste 1	Gehölzliste 2	Gehölzliste 3
standortgerechte bodenständige Laubgehölze	Baumarten: Carpinus betulus Fagus sylvatica Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata - Straucharten: Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Viburnum lantana	Bäume für private Grünflächen und Stellplätze: Carpinus betulus Fagus sylvatica Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata - Straucharten: Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Rhamnus frangula Rosa canina Viburnum lantana	niedrige Straucharten (Höhe 0,4-1 m): Berberis thunbergii Alnus incana Neris 'Erebus' Chamaecyparis nana Deutzia gracilis Eucalyptus nitens (z.B. 'Darts' 'Blanket') Lonicera nitida Lonicera pileata Mahonia aquifolium Potentilla fruticosa (div. Sorten) Spiraea japonica Spiraea thunbergii Stephanandra indica Rosa spec. (Bodendecker)

Pflanzenqualität (mind.)	Pflanzenqualität (empfohlen):
- Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150 - Straucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100	a) Sträucher, 2xv. 60-100 b) Sträucher, 2xv. 40-60 c) 20-30 d) 30-40

6. **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 LWG-NRW (RdEnt. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).
Aus diesem Grund dürfen unversiegelte Metalldachdeckungen (z.B. aus Blei, Zink oder Kupfer) nicht verwendet werden.

II. **Nachrichtliche Übernahmen**
Bodendenkmal:
Innerhalb des Plangebietes liegt das archaische Bodendenkmal „Villa rustica - Römerlager“ (Bodendenkmalblatt EU 243). Eine mittelbare Beeinträchtigung des Bodendenkmals ist nur dann mit § 11 DSchG NW zu vereinbaren, wenn Gründe des Denkmalschutzes dieser Maßnahme nicht entgegenstehen, d. h. es darf nicht zu Eingriffen in das Bodendenkmal kommen. Dies ist in einem Verfahren nach § 9 DSchG NW zu ermitteln.

III. **Hinweise und Empfehlungen**
Wasserschutzzone:
Das Plangebiet liegt in der künftigen Wasserschutzzone IIIc der Wassergewinnungsanlage Oberrhein.
Schmutzwasser:
Das anfallende Schmutzwasser ist nach Rücksprache mit dem städtischen Abwasserbetrieb gidosseil weiterzuleiten.
Niederschlagswasser:
Niederschlagswasser von Hof- und Dachflächen sind entsprechend der Entwässerungskonzeption abzulassen.

Löschwasseranordnung:
Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m³/Std bzw. 1.600m³/min im Wassernetz zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorräte in Plangebiet des angrenzenden B-Planes 11/40a kann insgesamt eine Löschwassermenge von 192m³/Std über 2 Stunden sichergestellt werden.

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

Grundwasser:
Der Grundwasser- und Schichtenwasserstand im Plangebiet kann bei < 5 m unter Flur liegen. 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.

VERFAHREN

Die vorliegende Planunterlagen ist z.T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre _____ durch _____
Uraufnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung
Die Planunterlagen enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen: (z.B. Gebäude)
Die vorliegende Planunterlagen wurde z.T. neu kartiert nach einer Teilneuvermessung (vereinfachte Neuvermessung) von Fortführungsmessungen (vereinfachte Neuvermessung) nach einer Neuvermessung gemäß Ergänzungsbestimmung und Vermessungspunktbestimmung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterauszug überein.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Dieser Plan stimmt mit dem Umlandplan und den darauf verzeichneten Vermessungen überein.
Dieser Plan ist Umlandplan.
_____ den 15.05.2010
Bürgermeister

Der Rat hat am 2.04.2010 die Aufstellung der Planunterlagen des Planes gemäß § 2 (1) des BauGB beschlossen. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre _____ durch _____
Die öffentliche Unterrichtung gemäß § 3 (1) des BauGB hat am 15.05.2010 stattgefunden.
Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des BauGB als Bebauungsplan vom Rat in seiner Sitzung am 15.05.2010 beschlossen worden.
Der Beschluss des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB am 15.05.2010 öffentlich bekannt gemacht. Dieser Plan ist öffentlich bekannt gemacht.
Der Träger öffentlicher Belange wurde nach § 10 Abs. 3 des BauGB am 15.05.2010 von der Auslegung bescheinigt.
Änderungen bzw. Ergänzungen erfolgen auf Grundlage der städtebaulichen Anträge gemäß § 30 Abs. 1 des BauGB. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ den _____
Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 in Verbindung mit § 3 (3) des BauGB zu den Änderungen erging vom _____ den _____
Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom _____ den _____
Entwurf und Darstellung
Köln, den 22.06.2004
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1986 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2003 (BGBl. I S. 2850)
Bauordnungsverordnung (BauO NRW) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2003 (GVNRW S. 296) GVNRW 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GVNRW S. 434)
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Erläuterungen:
Art der Nutzung:
1. 2. 1. überbaute Fläche 2. nicht überbaute Fläche
Maß der baulichen Nutzung:
OK Höhe baulicher Anlagen, Oberkarte
NN Normalnull
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:
Baugrenze
Verkehrsmittel:
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsmittel:
W Wirtschaftsweg
Grünflächen:
G öffentlich P privat
Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen:
F Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:
Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturgüter)
Versorgungs-, Verwertungs- und Beseitigungsfläche:
F Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasser
Sonstige Festsetzungen und Darstellungen:
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
vorgeschlagene Baumpflanzungen
z.B. AP1 a. Textliche Festsetzungen Nr. 5

Übersicht:
M. 1:5000
Die Übersichtskarte zeigt die Lage des Plangebietes im städtebaulichen Kontext. Das Plangebiet ist durch eine gestrichelte Linie abgegrenzt. Die Karte ist mit einer Maßstabangabe von 1:5000 versehen.

11/40 b