

## 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 (Ifd. 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).

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem gegliederten Baugebiet GI auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse III (Ifd. Nrn. 22 - 36) 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 Nachtarbeit) 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.

#### 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 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/MBL. 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 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 Bäumen und Sträuchern**

#### **5.1 Gestaltung im öffentlichen Bereich (GÖ)**

##### GÖ 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 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

#### **5.3 Ausgleich im öffentlichen Bereich (AÖ)**

##### AÖ 1 Versorgungsfläche

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1. Je 1 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

**AÖ 2 Öffentliche Grünfläche**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein mind. 3 m breiter Grünstreifen mit 16 Laubbäumen (Rotblühende Kastanie – *Aesculus 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen (Qualität Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 – 150 cm hoch; Straucharten: 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100cm 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.

**ANHANG****Gehölzliste 1**

| <b>standortgerechte bodenständige Laubgehölze</b> |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Baumarten</b>                                  |                       |
| <i>Carpinus betulus</i>                           | Hainbuche             |
| <i>Fagus sylvatica</i>                            | Buche                 |
| <i>Quercus petraea</i>                            | Traubeneiche          |
| <i>Quercus robur</i>                              | Stieleiche            |
| <i>Tilia cordata</i>                              | Winterlinde           |
| ---                                               | Obstgehölze           |
| <b>Straucharten</b>                               |                       |
| <i>Cornus sanguinea</i>                           | Hartriegel            |
| <i>Corylus avellana</i>                           | Hasel                 |
| <i>Crataegus monogyna</i>                         | Weißdorn              |
| <i>Euonymus europaeus</i>                         | Pfaffenhütchen        |
| <i>Ligustrum vulgare</i>                          | Gemeiner Liguster     |
| <i>Lonicera xylosteum</i>                         | Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Rhamnus frangula</i>                           | Faulbaum              |
| <i>Rosa canina</i>                                | Hundsrose             |
| <i>Viburnum lantana</i>                           | Wolliger Schneeball   |
| Pflanzenqualität (mind.)                          |                       |
| - Laubbäume: Heister, 2xv., ohne Ballen, 125-150  |                       |
| - Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100      |                       |

**Gehölzliste 2**



| Bäume für private Grünflächen und Stellplätze |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Carpinus betulus                              | Hainbuche    |
| Fagus sylvatica                               | Buche        |
| Quercus petraea                               | Traubeneiche |
| Quercus robur                                 | Stieleiche   |
| Tilia cordata                                 | Winterlinde  |
| Pflanzenqualität: Hochstamm, 4xv., 18-20      |              |

### Gehölzliste 3

| niedrige Straucharten (Höhe 0,4–1 m)                                                                                                                    |                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Berberis thunbergii ,Atropurpurea Nana' <sup>a)</sup>                                                                                                   | Blut-Berberitze                        |
| Chaenomeles-Hybriden <sup>a)</sup>                                                                                                                      | Zierquitte                             |
| Deutzia gracilis <sup>b)</sup>                                                                                                                          | Maiblumenstrauch                       |
| Euonymus fortunei in Sorten (z. B. „Dart's Blanket“ <sup>c)</sup>                                                                                       | Pfaffenhütchen in Sorten               |
| Lonicera nitida „Elegant“ <sup>d)</sup>                                                                                                                 | Heckenkirsche (niedrigwachsende Sorte) |
| Lonicera pileata <sup>d)</sup>                                                                                                                          | Heckenkirsche (niedrigwachsende Sorte) |
| Mahonia aquifolium <sup>c)</sup>                                                                                                                        | Mahonie                                |
| Potentilla fruticosa (div. Sorten) <sup>d)</sup>                                                                                                        | Fingerstrauch in Sorten                |
| Spiraea japonica „Albiflora“ <sup>b)</sup>                                                                                                              | Weißer Zwergspiere                     |
| Spiraea thunbergii <sup>a)</sup>                                                                                                                        | Frühlingsspiere                        |
| Stephanandra incisa „Crispa“ <sup>d)</sup>                                                                                                              | Zwergkranzspiere                       |
| Rosa spec. (Bodendecker) <sup>d)</sup>                                                                                                                  | Bodendecker-Rosen (0,5-0,8 m)          |
| Pflanzenqualität (empfohlen): <sup>a)</sup> Sträucher, 2xv, 60-100<br><sup>b)</sup> Sträucher, 2xv, 40-60<br><sup>c)</sup> 20-30<br><sup>d)</sup> 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 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. Nachrichtliche Übernahmen

### Bodendenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes liegt das archäologische Bodendenkmal „villa rustica – Römerallee“ (Bodendenkmalblatt EU 243). Eine mittelbare Beeinträchtigung des Bodendenkmals ist nur dann mit § 11 DSchG NW zu vereinbaren, wenn Gründe des Denkmalschutzes dieser Maßnahme nicht entgegen-

genstehen, 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 Oberelvenich.

#### Schmutzwasser

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

#### Niederschlagswasser

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

#### Löschwasserversorgung

Es steht für Löschzwecke nur eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/Std bzw. 1.600l/min im Wassernetz zur Verfügung. Über zentrale Löschwasservorhaltungen im Plangebiet des angrenzenden B-Planes 11/40a kann insgesamt eine Löschwassermenge von 192m<sup>3</sup>/Std über 2 Stunden sicher gestellt werden. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob die Entfernung zur o. a. Löschwasservorhaltung eingehalten werden kann und ob ggf. ergänzende Löschwasservorhaltungen durch den Nutzer vorzusehen ist.

#### Bodendenkmalpflege

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

#### Grundwasser

Der Grundwasser- und Schichtenwasserstand im Planbereich 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.

#### Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Zülpich, den 09.11.04