

Textliche Festsetzungen und Hinweise

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

- Das Sondergebiet dient der Unterbringung von landwirtschaftlichem Gewerbe und zugehöriger Nutzungen.
- Zulässig sind:
 - Betriebe zur Sammlung, Be- und Verarbeitung pflanzlicher landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich Vertrieb der dazugehörigen landwirtschaftlichen Betriebsmittel,
 - Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Wirtschaftsstellen land-und forstwirtschaftlicher Betriebe.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind.
 - Läden mit Verkauf an letzte Verbraucher, soweit es sich überwiegend um den Verkauf von örtlich hergestellten und örtlich be- oder verarbeiteten Waren handelt und die Einrichtungen gegenüber dem Hauptbetrieb untergeordnet sind.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

- Als Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB dürfen die im Plan festgesetzten Maximalhöhen durch filigrane bauliche Anlagen, wie Antennen, Schornsteine, Abluftrohre, Förderbänder, Gerüste, um bis zu 5,0 m überschritten werden, soweit diese Anlagen weniger als 10 % der überbauten Fläche überdecken.

1.3 Überlagernde Festsetzungen

- Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche werden gem. § 9 (3) BauGB die Nutzungen wie folgt festgesetzt:
Unten: Wasserfläche (Bleibach einschließlich Uferstreifen)
Oben: Öffentliche Verkehrsfläche

Wirtschaftsweg

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dient dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr einschließlich dem Verkehr des Sondergebietes.
- In der Bleibachau sind innerhalb der Verkehrsfläche im Abschnitt zwischen der an den Wirtschaftsweg anstoßenden Ostgrenze des Flurstücks Nr. 15 und der Westgrenze des Flurstücks Nr. 3 Verbreiterungen der Fahrbahn nicht zulässig.

1.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Plan entsprechend festgesetzten Flächen am Rand des Gebietes sind wie folgt zu bepflanzen:

Fläche A

im Abstand von 10 m Esche (*Fraxinus excelsior*),
Mindestqualität STU 18-20 cm, 3 xv, DB,

Fläche B

im Abstand von 10 m Pyramiden-Eiche (*Quercus robur* var. *fastigiata*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 4 xv., DB, und
jeweils dazwischen Pyramiden-Pappeln (*Populus nigra* var. *italica*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 2 xv, oB,

Fläche C

im Abstand von 10 m Laubgehölze II. Ordnung

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 3 xv.

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 3 xv.

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 3 xv.

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 3 xv.

Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Mindestqualität Hochstamm STU 12-14 cm, 3 xv.

Auf allen Flächen (A, B, C) sind im Unterstand der Laubbäume I. und II. Ordnung je 1 qm Gebüsche der in der folgenden Tabelle aufgeführten Arten zu pflanzen.

Straucharten:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Mindestpflanzqualitäten:

Straucharten: Heister 100 – 125 cm

Die Bepflanzung der Flächen A und B sind in der auf den Beginn von baulichen Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 14 bis Nr. 17 folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle bei den Laubbäumen I. und II. Ordnung sind in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen, bei den Gebüschen sind Ausfälle von mehr als 20 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

- Die Hauptdächer sind nur in dunklem, nicht reflektierenden Material in schiefergrauem bis rotbraunem Farbton zulässig. Als Dächer gelten alle geeigneten Abdeckungen baulicher Anlagen.

2.2 Fassaden

- Bauliche Anlagen über 15,0 m Höhe sind in heller Farbgebung auszuführen.
- Dauerhaft glänzende Oberflächenmaterialien und grelle Farben sind unzulässig.

2.3 Grundstückseinfriedungen

- Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur in oder hinter Buschreihen bzw. lebenden Hecken von mindestens 3,0 m Höhe zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Zülrich, Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 + 16 DSchG).

3.2 Kampfmittel

- Es gibt keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet, jedoch in der Umgebung (Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 14.04.2005).
- Beim Auffinden von Bombenblindgängern /Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.3 Grundwasser

- Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserstand weniger als ca. 3,0 m unter dem Gelände. Bereits bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken müssen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden (Schreiben des Erftverbandes vom 12.04.2005).

3.4 Wasserschutzgebiet /Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerks Oberelvenich. (Schreiben des Erftverbandes vom 12.04.2005).
- Im Bereich des bestehenden und geplanten Betriebsgeländes ist auf den Flächen, von denen ein Niederschlagswasserabfluss Richtung Regenwasserkanalisation erfolgen kann, kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zulässig. Die Niederschlagswasserabflüsse von Flächen, auf denen ggf. mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind analog zur heutigen Situation einer gesonderten Behandlung zuzuführen.