

## 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 (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 78) 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).

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem gegliederten Baugebiet GI 1 auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse IV (Ifd. 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 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.

##### 1.2 Industriegebiet – GI 2 und 3

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 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744).

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem gegliederten Baugebiet GI 2 und G 3 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.

### **1.3 Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber– und leiter im GI 1 , 2 und 3**

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 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Zülpicher Liste aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Zülpich handelt.

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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**

##### *Behandlung Niederschlagswasser*

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.

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen*

V1 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten

Die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und –strukturen (Gehölze und Brach- bzw. Saumvegetation) im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Die betroffenen Vegetationsflächen sollten im Winter vor Baubeginn im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet bzw. geräumt werden, da es sonst zu einer Gefährdung bodenbrütender Vogelarten (Feldlerche, Wiesenschafstelze) kommen könnte.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, wäre eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten) eintritt.

##### *Durchführung des ökologischen Ausgleichs und der CEF- Maßnahmen für die Feldlerche*

Die in der Artenschutzprüfung festgelegten CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und der im Umweltbericht bilanzierte ökologische Ausgleich sind als gemeinsame externe Maßnahme auf der städtischen Ackerfläche Gemarkung Bürvenich, Flur 11, Flurstück 4 tlw. in einer Größenordnung von 4,34 ha in Form der Umwandlung der dort vorhandenen Ackerflächen in einen Artenschutzacker durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahme muss entsprechend dem in der Artenschutzprüfung enthaltenen Maßnahmenkonzept erfolgen.

##### *Grünfestsetzungen*

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a

BauGB gilt folgendes Pflanzgebot:

Anlage eines Feldgehölzes bestehend aus heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern mehrreihig. Der Pflanzabstand der Gehölze wird mit 1 m in der Reihe x 1,50 m zwischen den Reihen festgesetzt. Die anzupflanzenden Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist in den Höhen abgestuft zu gestalten, sodass vom Zentrum der Pflanzung ausgehend den Bäumen hochwüchsige Sträucher folgen, daran anschließend niedrigwüchsige Sträucher sowie ein Krautsaum am Rand der Pflanzung. Je nach Stärke des Krautwuchses ist innerhalb der Gewährleistungsfrist ein Pflegegang (Mahd) pro Jahr (frühestens ab Juli) durchzuführen.

Folgende Bäume sind beispielhaft geeignet:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Stieleiche (*Quercus robur*) --> nur in breiteren Pflanzflächen im Süden

Winterlinde (*Tilia cordata*) --> nur in breiteren Pflanzflächen im Süden

Folgende Sträucher sind beispielhaft geeignet:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)

Himbeere (*Rubus idaeus*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Zu verwendendes Pflanzgut:

Heimische Laubbäume solitär, STU 18-20 cm, 4xv, mDB und heimische Sträucher 60 - 100, o.B.

Ausführungszeitpunkt:

Die dem Baubeginn folgende Pflanzperiode.

Verbissschutz:

Zum Schutz der Anpflanzung vor Wildverbiss ist ein Wildschutzzaun mit einer Höhe von 1,60 m für einen Zeitraum von 5 Jahren um die Anpflanzungsfläche zu errichten. Der Zaun ist regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

## II 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 Löschwasservorhalten im Plangebiet des angrenzenden B-Planes 11/40a kann insgesamt eine Löschwassermenge von 192m<sup>3</sup>/Std über 2 Stunden sichergestellt werden.

### Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnhofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.

### 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.

### Braunkohletagebau

Bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braukohletagebaue sind im Plangebiet durch Grundwasserbewegungen bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Vorhaben Berücksichtigung finden. Diesbzgl. wird eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim empfohlen.

### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

### Grundwassermessstellen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei Bohrungen der Wassergewinnungsanlage Zülpich - Oberelvenich sowie drei Grundwassermessstellen des LANUV. Die ungestörte Funktionstüchtigkeit der Grundwassermessstellen muss gewährleistet werden. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahmen eine Messstelle liegen, dann ist zum Zweck der Einweisung vor Beginn der Maßnahme eine Kontaktaufnahme mit dem Erftverband erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass inaktive Messstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt werden, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können.

### Tektonische Störung

Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet die tektonische Störung „Bessenicher Sprung“ verläuft. Ob die Störung relevant für die Gründung der Gebäude ist, sollte durch eine Baugrunduntersuchung ermittelt werden.

### Kampfmittelbeseitigung

Die erfolgte Luftbildauswertung hat keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erbracht. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gegeben werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### Richtfunkstrecke EIFEL-NET

Die von der Firma EIFEL-NET betriebene Richtfunkstrecke vom Gebäude Bonner Straße 30 ausgehend in Richtung Erftstadt-Niederberg darf durch die geplante Bebauung im Plangebiet nicht gestört werden. Es ist deshalb frühzeitig schon im Rahmen der Bauplanung Kontakt mit der Firma aufzunehmen. Ansprechpartner ist Herr Thiele unter Tel. 02251-9700-40.