

Bebauungsplan 11/15 c Zülpich „Gewerbegebiet“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 1 (5) BauNVO nur folgende, nicht wesentlich störende Nutzungen allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude
- Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe:

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

Gem. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO nicht zugelassen werden im Gewerbegebiet GEe:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfistrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) auf maximal 175,00 m ü. NHN festgesetzt.

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.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Dachflächen

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 22° sind vollflächig als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Bei Dachflächen, die mit Anlagen solaren Energiegewinnung belegt oder auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert sind, darf ausnahmsweise in dem belegten Bereich bzw. in den Bereichen mit aufgeständerten Anlagen auf die Bepflanzung verzichtet werden.

Eingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes zur angrenzenden Bahntrasse und zum Wohngebiet hin sind auf den Gewerbegrundstücken entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine standortgerechte, heimische, einreihige Hecke oder Gebüschgruppen anzupflanzen (zur genauen Lage siehe zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 (1) BauO NRW 2018

2.1 Dächer

Es sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigte Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sind nicht zulässig.

Als Fassadenfarben sind helle Grau-, Graublau-, Grün-, Beige-, Hellbraun oder Weißtöne zu verwenden. Ausnahmsweise sind für Untergeordnete Bauteile abweichende Farbgebungen zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.3 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

3. Hinweise

3.1 Stellplatzsatzung

Bei Bauvorhaben sind die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Zülrich hinsichtlich PKW- und Fahrradabstellplätzen einzuhalten.

3.2 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) ist gem. städtischer Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die Abwasseranlage in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu entwässern. Punkt 2.3 der Textlichen Festsetzungen ist hierbei zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser kann nur gedrosselt in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Entsprechende Auflagen an die Bauherren erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren. Eine mögliche Versickerung des Regenwassers gemäß Trennerlass NRW ist vorab zu prüfen. Bei diesbezüglichen Rückfragen und zur Vereinbarung eines Ortseinweisungstermines wenden Sie sich bitte an Frau Bsirske, Abteilung A2 -Planen und Bauen, Tel.-Nr.: 02271/88-1326, E-Mail: elke.bsirske@erftverband.de.

3.3 Bodenbewegungen durch Braunkohlentagebau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

3.4 Grundwassermessstellen und Grundwasserstand

Im Plangebiet befinden sich aktive oder inaktive Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes. Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Daher sind ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand dauerhaft zu wahren. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass inaktive Grundwassermessstellen, die nicht zurückgebaut und verfüllt worden sind, die Tragfähigkeit des Baugrundes beeinflussen können. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufzunehmen. Für weitergehende Informationen über die Grundwassermessstellen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW,
E-Mail: grundwasserstand@lanuv.nrw.de .

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können.. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Grundsätzlich sollte eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Diez, Abteilung G1 - Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1296,
E-Mail: holger.diez@erftverband.de .

3.5 Geologie

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone/geologische Untergrundklasse 2/T zugeordnet. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3.6 Altlasten

In dem gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten ist die Liegenschaft dieses B-Planes unter Verwaltungskennzeichen 5505/125 mit der Bezeichnung "ehemalige Bahnanlagen" erfasst. Die Erfassung erfolgte aufgrund abfallrechtlichen Untersuchungen aus dem Jahr 1994. Als Schadstoffe wurden Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden

bzw. entsprechende Hinweise sich ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

3.7 Immissionsschutz

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sollte unter Berücksichtigung der beabsichtigten Betriebsparameter (Nutzung, Nutzungszeit, Auslastung, Mitarbeiteranzahl etc.) durch entsprechende Fachgutachten (Lärm und/oder Geruch, Staub) der Nachweis der Verträglichkeit des beantragten Vorhabens mit der vorhandenen Wohnbebauung nachgewiesen werden.

3.8 Reflexionen von Photovoltaikanlagen

Ähnlich wie Fensterglas kann auch das Deckglas von PV-Modulen blenden, abhängig von Sonnenstand, Ausrichtung der Module, Glastypeur und Blickfeld des Beobachters. Der Effekt ist auf bestimmte Tageszeiten und Tage im Jahr begrenzt. Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 2 BImSchG) dar. Schwellenwerte für eine zulässige Einwirkdauer werden entsprechend [7] in der Lichtimmissionsrichtlinie festgesetzt. Von kleineren Photovoltaikanlagen wie sie häufig auf Ein- und Mehrfamilienhäusern, kleinen oder mittleren Gewerbeimmobilien oder landwirtschaftlichen Gebäuden installiert sind, werden diese Schwellenwerte in aller Regel nicht erreicht. Um potenzielle Blendwirkungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren, sollten daher PV-Module mit Antireflexionsoberfläche entsprechend dem Stand der Technik verwendet werden.

3.9 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Artenschutzprüfung Kölner Büro für Faunistik):

Vermeidungsmaßnahme V1a (baubedingt) – Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Bautätigkeiten: Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetation und Boden zur Vorbereitung der Bautätigkeiten. Die Maßnahmen zur Beseitigung der Vegetationsschicht sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V1b (baubedingt) – Alternativ Vergrämung und Kontrollen: Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch Verminderung der Attraktivität von Flächen, z.B. durch Vergrämung) und es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Verminderungsmaßnahme V2 (baubedingt) – Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahmen: Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, vermieden wird. Dies gilt in besonderem Maße für die Inanspruchnahme von Gehölzen und Saumstrukturen. Zudem sollte versucht werden, möglichst viele der im Plangebiet stockenden Jungbäume und Gebüsche zu erhalten.