

Bebauungsplan Nr. 93, 2.Änderung

Ortsteil Euskirchen, für den Bereich zwischen B 51, Thomas-Esser-Straße und dem Wall östlich der Zepelinstraße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiete (GE) allgemein

- a) Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- b) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verbrauch an letzte Verbraucher sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs.9 BauNVO nicht zulässig.
Abweichend davon sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verbrauch an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Produktion stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen für Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeug-teile und -zubehör nur in Verbindung mit einem Kraftfahrzeug-Reparaturbetrieb.
- c) Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind nur als Teil des Betriebsgebäudes zulässig, wenn sie sich in Größe und Gestaltung diesem deutlich unterordnen. Außerdem sind sie nur für den Betriebsinhaber oder -leiter zulässig.
- d) Gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Freizeitanlagen im Sinn des RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 16.09.2009, Messung, Beurteilung und Vermeidung von Geräuschmissionen bei Freizeitanlagen nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Im Gewerbegebiet GE 1 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Im Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Gewerbegebiet 3 (GE 3)

Im Gewerbegebiet GE 3 sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass vom 02.04.1998 nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhe über NHN. Die Lage der Bezugshöhen ist in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt. In einer Tabelle, die der Planzeichnung beigelegt ist, ist die Lage über Koordinaten eingetragen. Die entsprechende Höhe ist bezogen auf die Mittelachse des geplanten Gebäudes aus den Bezugshöhen zu interpolieren.

Über diese max. Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. untergeordnete Dachaufbauten wie Außenschächte und Schornsteine zugelassen

werden.

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB)

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht vor der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.

4.0 Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von jeder weiteren Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen dürfen im Bereich des Sichtdreieckes eine Höhe von 0,60m ü. OK ausgebaute Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit sie eine freie Sicht gewährleisten.

5.0 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grundstückszufahrten zur B 51 und zur Thomas-Eßer-Straße im Böschungsbereich B 51/Thomas-Eßer-Straße gem. Planeintrag sind unzulässig.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Abschirmung der Betriebe zu den öffentlichen Verkehrsflächen:

- pro 5,0 m² zu bepflanzende Fläche ist mindestens 1 verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100cm gem. Pflanzliste zu pflanzen
- je lfd. angefangene 15,0m Straßenfront ist je ein Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von mind. 12-14cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche, fachgerecht und gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- Zur Erschließung der jeweiligen Gewerbegrundstücke kann pro Gewerbegrundstück jeweils eine Zufahrt in einer Gesamtbreite von max. 6,50 m der zu bepflanzenden Fläche befestigt werden. Ist die Straßenfront des Grundstücks länger als 100 m, ist eine weitere Zu- und Ausfahrt in der vorbeschriebenen Breite zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen entlang der B 51 (Anbauverbotszone):

- Fachgerechte Bepflanzung als Baumreihe mit Hochstämmen (acer platanoides - Spitzahorn) in der Qualität 3 x verpflanzte mit einem Stammumfang von 18-20cm, gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche,
- Pflanzung von Rasenflächen oder Bodendeckern gem. Pflanzliste

Weitere Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken:

- Auf allen gewerblich genutzten Grundstücken sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen frei von Versiegelung zu halten und mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern fachgerecht gem. Pflanzliste zu bepflanzen und zu erhalten.
- Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind pro 6 Stellplätze oder pro 75 m² befestigte Fläche ein hochstämmiger, mind. 3 x verpflanzter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12-14cm, gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche, fachgerecht gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (SPE1 und SPE2)

- Vorzunehmen ist eine gestufte und geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen bei gleichzeitiger Modellierung eines 2,0m hohen Erdwalls im Bereich der westlichen Grünfläche (SPE1, SPE2 auslaufend).

8.0 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB

Die in der Planzeichnung nach § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB dargestellten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sowie die externe Ausgleichsfläche (Gem. Kreuzweingarten-Rheder, Flur 3, Flurstück 3) sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Erschließungs- und Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 (1a) und § 135 a-c BauGB wie folgt zugeordnet:

	Potentielle Eingriffsfläche	Anteil in % am Gesamteingriff*
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	68.481 m ²	88,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	8.546 m ²	11,1 %
Eingriffsfläche gesamt = Kompensationsbedarf	77.027 m ²	100 %

* Entfallender prozentualer Kostenanteil an den Gesamtkosten für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen (100%)

Der vollständige Ausgleich der Erschließungsanlagen wird durch die Zuordnung der Pflanzmaßnahme „öffentliche Grünfläche SPE1“ (+18.954 Ökopunkte) erreicht. Es verbleibt ein noch anrechenbarer Überschuss von +1.436 Ökopunkten. Der Ausgleich der gewerblichen Bauflächen wird der öffentlichen Grünfläche „SPE2“, der Baumpflanzung entlang der B 51, den externen Ausgleichsmaßnahmen und dem o.g. anrechenbaren Überschuss aus der Zuordnung der Erschließungsstraßen zugeordnet.

Pflanzliste:**Hochstämme:****Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 12-14 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche**

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldahorn	(Acer campestre)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Spitzahorn	(Acer platanoides)	Stieleiche	(Quercus robur)
Rosskastanie	(Aesculus hippocastanum)	Mehlbeere	(Sorbus aria)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Linde	(Tilia cordata)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)		

Obstbäume:**Qualität 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1,0 m über Erdoberfläche**

Apfel	(Lokalsorten)	Pflaume	(Lokalsorten)
Birne	(Lokalsorten)	Quitte	(Lokalsorten)
Kirsche	(Lokalsorten)	Walnuss	(Lokalsorten)
Pfirsich	(Lokalsorten)		

Heister:**Qualität 2 x v., 150-200 cm Höhe**

Spitzahorn	(Acer platanoides),
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Gewöhnliche Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Stieleiche	(Quercus robur)
Gem. Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Sträucher:**Qualität 2 x v., ohne Ballen, 60-100cm Höhe**

Feldahorn	(Acer campestre)	Falscher Jasmin	(Philadelphus coronarius)
Sommerflieder	(Buddleia davidii)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Hartriegel	(Cornus alba)	Alpenbeere	(Ribes alpinum)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	Hundsrose	(Rosa canina)
Haselnuss	(Corylus avellana)	Apfel-Rose	(Rosa rugosa)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)	Himbeere	(Rubus idaeus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Salweide	(Salix caprea)
Forsythie	(Forsythia intermedia)	Purpurweide	(Salix purpurea)
Winterjasmin	(Jasminum nudiflorum)	Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Goldregen	(Laburnum anagyroides)	Gewöhnlicher Flieder	(Syringa vulgaris)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustum vulgare)	Schneeball	(Viburnum opulus)
Gem. Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)		

Fassadenbegrünung

Blauregen	(Wisteria sinensis)
Efeu	(Hedera helix)
Kletter-Hortensie	(Hydrangea petiolaris)
Kletter-Rose	(Rosa spec.)
Trompetenblume	(Campsis radicans)
Gemeine Waldrebe	(Clematis vitalba)
Echter Wein	(Vitis vinifera)
Gewöhnlicher wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Kletter-Wein	(Parthenocissus tricuspidata)

9.0 Hinweise

9.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 5m unter Flur. Bei z.B. tiefgründenden Bauwerken sind entsprechende Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch ein zeitweiliges Abpumpen - darf nicht ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, damit keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

9.2 Bodendenkmale

Auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW), insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“), wird ausdrücklich hingewiesen.

9.3 Kampfmittelräumung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

9.4 Freiflächen

Zusammen mit den Bauanträgen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.

9.5 Immissionsschutz

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als um 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtlinien „Außen“ auszugehen: tagsüber 65 dB(A), nachts 50 dB(A).

9.6 Artenschutz

Untere Landschaftsbehörde

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten zwischen dem 30.09 und dem 01.03. erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die betroffene Fläche vor der Baufeldräumung von einer fachlich qualifizierten Person auf aktuell stattfindende Bruten im Baufeld zu überprüfen. Eine Baufeldräumung ist nur zulässig, wenn keine Bruten festgestellt werden. Anschließend ist im Bereich des späteren Baufeldes bis zum Baubeginn wöchentlich zu grubbern um das Aufkommen von Vegetation zu vermeiden. Das Ergebnis dieser Prüfung ist der Unteren Landschaftsbehörde zeitnah mitzuteilen.

10.0 Abstandsliste

Gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO wird das Gewerbegebiet - GE - in Anlehnung an den Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales, des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, des Ministeriums für Bauen und Wohnen, des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Innenministeriums vom 02.04.1998 wie folgt gegliedert:

In der Zone 3 sind folgende Betriebsarten unzulässig:

sh. lfd. Nr. 1 -153

In der Zone 2 sind folgende Betriebsarten unzulässig:

sh. lfd. Nr. 1 - 191

In der Zone 1 sind folgende Betriebsarten unzulässig:

sh. lfd. Nr. 1 - 212

Ausnahmen

Gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind in den Zonen 2-3 auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Beschränkungen soweit begrenzt bzw. gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ein gutachterlicher Nachweis ist jeweils von Seiten des Bauherrn zu erbringen.