

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB**

1.1.1 Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

1.1.2 Ausschluß von Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

### **1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 16 BauNVO**

### **1.3. BAUWEISE**

### **1.4. NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE**

### **1.5. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BauGB**

1.5.1 Private Grünflächen

1.5.2 Öffentliche Grünflächen

### **1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A BauGB**

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

2.1 Einfriedungen

2.2 Müllsammelplätze

## **3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

3.1 Begrünung

3.2 Bodendenkmalschutz

3.3 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

3.4 Kampfmittel

3.5 Wasserschutzzone

3.6 Nutzung des Niederschlagswassers

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 (1) NR. 1 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Industriegebiet **GI** gemäß § 9 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

#### 1.1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

Gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO wird das Industriegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Zonen gegliedert:

##### **Zone 1**

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - III der Abstandsliste 1.7 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990).

##### **Zone 2**

Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - II der Abstandsliste 1.7 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990).

Die überbaubaren Flächen der Zone 2 sind mit einer besonderen Randsignatur versehen.

#### 1.1.2 Ausschluß von Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diese Betriebe aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nur in einem Industriegebiet zulässig sind, sofern sie an Ausstellungs- und Verkaufsflächen 200 qm nicht überschreiten.

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Lagerplätze nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist nicht zulässig.

## 1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄß § 16 BauNVO

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0.75.

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr.4 BauNVO darf die maximale Gebäudehöhe der im GI zu errichtenden baulichen Anlagen das in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzte Maß (OK) nicht überschreiten. Der Höhenbezugspunkt ist hierbei die Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen, überschritten werden.

## 1.3. BAUWEISE

Festgesetzt ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

## 1.4. NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Ein- und Ausfahrten sowie Andienungswege zulässig.

Gemäß § 14 (2) BauNVO sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

Zusätzlich zu der geforderten Begrünung der privaten Grundstücksflächen sind die privaten Stellplätze mit Laubbäumen der 1. Ordnung gem. Pflanzenliste Nr. 2 zu überstellen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum, Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,5 x 2,5 m aufweisen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

## 1.5. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 15 BauGB

### 1.5.1 Private Grünflächen (Rahmengrün) entlang der BAB 4 und der K 16, gemäß § 9(1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Rahmengrün" (Ordnungs-Nr 3.1) sind gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rahmengrün (Bepflanzung) an der K 16: Die Lage des Gehölzstreifens im Sicherheitsbereich der Freileitung schränkt die Artenvielfalt in diesem Bereich ein.

Auf Bäume der I. und II. Ordnung ist hier zu verzichten. Dieser Schutzstreifen ist mit Sträuchern gem. Pflanzenliste 1 zu versehen.

#### Pflanzenliste Nr. 1:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix aurita	-	Ohrweide
Viburnum lantana	-	Schneeball

Je m<sup>2</sup> ist 1 Strauch, 60 - 100 cm, 2 x v., o.B., zu pflanzen.  
3 bis 8 Gehölze einer Art sind in Gruppen zusammenzufassen.

Rahmengrün (Bepflanzung) an der BAB 4, entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze und öffentlicher Grünstreifen entlang des Breitmaargrabens:

Die Anpflanzungen werden neben den im vorigen Abschnitt aufgeführten Sträuchern um folgende Arten der Pflanzenliste 2 angereichert:

#### Pflanzenliste Nr. 2:

##### a) Bäume I. Ordnung:

Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	-	Feldulme

##### b) Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

##### c) Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> ist 1 Baum I. Ordnung, je angefangene 100 m<sup>2</sup> 1 Baum II. Ordnung und je m<sup>2</sup> 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sträucher sind zu 3 bis 8 einer Art in Gruppen zusammenzupflanzen.

Pflanzqualitäten:

Für Bäume I. Ordnung: Heister 2 x v., o.B., 250 - 300 cm,

Für Bäume II. Ordnung: Heister 2 x v., o.B., 150 - 200 cm,

Für Sträucher, 2 x v., o.B., 60 - 100 cm.

### 1.5.2 Öffentliche Grünfläche , Ordnungsnummer 3.1 und 3.2 gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2 (für die öffentliche Grünfläche entlang des Breitmaargrabens) und der Pflanzenliste 3 (für den nordöstlichen Bereich der Erschließungsstraße) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bepflanzung der Erschließungsstraße:

Von der Hüttenstraße bis zum Beginn des Verschwenks nach Südwesten sind folgende Arten zu verwenden:

#### Pflanzenliste Nr. 3:

a) Für die Alleebepflanzung die Baumart

*Tilia cordata* - Winterlinde

mit der Pflanzqualität Hochstamm, 4 x v., m.B.,  
Stammumfang 20 - 25 cm. Pflanzabstand in der Reihe: = 25 m.

b) Als Unterpflanzung die Bodendeckerrose

*Rosa rugosa* - Apfelrose

Pro m<sup>2</sup> werden 4 Rosen der Pflanzqualität 2 x v., o.B., 40 - 60 cm, benötigt.

Nach dem Südverschwenk der Erschließungsstraße sind im Einmündungsbereich zu den Stichstraßen Pflanzungen entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste Nr. 4 vorzunehmen:

#### Pflanzenliste Nr. 4:

a) Für die Baumtore die Baumart

*Pyrus calleryana* "Chanticleer" - Stadtbirne  
mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m.Db.,  
Stammumfang 16 - 18 cm.

b) Für die Bepflanzung der Baumscheiben

Rosa "The Fairy"

Pro m<sup>2</sup> sind 4 Stück der Pflanzqualität Bd., Güteklasse A, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 1.6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄß § 9 (1) NR. 25 A BauGB

Begrünung der Baugrundstücke

Der 5 m breite private nicht überbaubare Streifen zu beiden Seiten der Erschließungsstraße zwischen Wendeanlage und Verschwenk Richtung Hüttenstraße ist mit Pflanzen gem. Pflanzenliste Nr. 5 zu bepflanzen. Pflanzabstände, Pflanzanordnung und Pflanzqualitäten sind in diesem Bereich identisch mit den in Pflanzenliste Nr. 1 aufgeführten Gehölzen im Sicherheitsbereich der Freileitung.

Auf diesen Flächen sind Ein- und Ausfahrten sowie aus betriebstechnischen Gründen notwendige Flächenbefestigungen zulässig.

### Pflanzenliste Nr. 5:

Buddleia alternifolia	-	Schmetterlingsstrauch
Callicarpa bodinieri "Profusion"	-	Schönfrucht
Chaenomeles japonica	-	Scheinquitte
Cornus alba	-	Weißer Hartriegel
Cornus alba "Sibirica"	-	Sibirischer Hartriegel
Cornus sanguinea*	-	Roter Hartriegel
Cornus stolonifera "Flaviranea"	-	Gelbholz-Hartriegel
Corylopsis pauciflora	-	Scheinhasel
Corylopsis spicata	-	Scheinhasel
Euonymus alatus	-	Spindelbaum
Euonymus europaeus*	-	Pfaffenhütchen
Hydrangea paniculata "Grandiflora"	-	Rispen-Hortensie
Hypericum patulum	-	Johanniskraut
Kolkwitzia amabilis	-	Kolkwitzie
Lonicera xylosteum*	-	Heckenkirsche
Philadelphus virginialis	-	Falscher Jasmin
Potentilla fruticosa	-	Fingerstrauch
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ribes alpinum "Schmidt"	-	Alpen-Johannisbeere
Ribes aureum	-	Gold-Johannisbeere
Rosa canina*	-	Hundsrose
Salix repens rosmarinifolia	-	Rosmarin-Weide
Sarothamnus scoparius	-	Besenginster
Spiraea x arguta	-	Schneespiere
Spiraea x vanhouttei	-	Prachtspiere
Symphoricarpos x chenaultii	-	Schneebeere
Symphoricarpos orbiculatus	-	Korallenbeere
Symphoricarpos racemosus	-	Gemeine Schneebeere
Weigelia in Sorten	-	Weigelia

\* heimische Arten, die vorrangig einzusetzen sind.

Bis zu 40 % der insgesamt erforderlichen Pflanzflächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen können als Extensivrasen angelegt und entsprechend gepflegt werden.

Entlang der Nachbargrenzen sind beidseitig 3 m breite Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Diese jeweils 3 m breiten Gehölzstreifen entlang der Nachbargrenzen sowie sonstige Grundstücksflächen, die für eine Begrünung in Betracht kommen, sind mit Gehölzen der Pflanzenlisten Nr. 1 bis 4 zu bepflanzen.

Mindestens 50 % der zu öffentlichen Verkehrsflächen liegenden geschlossenen Wandflächen ab einer Größe von 25 m<sup>2</sup> sind mit Pflanzen der Pflanzenliste 6 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hierfür sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste Nr. 6 einzusetzen:

**Pflanzenliste Nr. 6:**

Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Clematis vitalba*	-	Gemeine Waldrebe
Polygonum aubertii*	-	Knöterich

\* Rankhilfe wird benötigt.

Zu verwenden ist die Pflanzqualität Tb., 100 - 150 cm, bei einem Pflanzabstand von 3,0 m.

Mindestens 50 % der Stellplätze auf den Privatflächen sind aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

Je angefangener 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum entsprechend der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang beträgt 20 - 25 cm, gemessen in 1.00 m Höhe über dem Boden. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB IN VERBINDUNG MIT § 86(4) BauO NW**

**2.1. Einfriedigungen**

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der 5,00 Meter zurückversetzten Baugrenze sind Einfriedigungen nicht zulässig.

**2.2. Müllsammelplätze**

An öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Müllsammelplätze sind aus Gründen des Sichtschutzes mit geeigneten Mitteln (Pergolen, Hecken etc.) einzufassen, so daß sie von den öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

### **3. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

#### **3.1 Begrünung**

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung einzugrünen.

Der Nachweis über die Erfüllung der unter Kapitel 1.5 und 1.6 getroffenen Festsetzungen bezgl. vorgesehener Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist in einem Freilächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach sachkundiger Prüfung wird dieser Plan Bestandteil der Baugenehmigung.

#### **3.2 Bodendenkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **3.3 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen**

Auflagen gem. Fernstraßengesetz (FstrG)

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird,
- c) dürfen weder Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standspuren, Beschleunigungs- und Verzögerungsspur der Anschlußstellen und Autobahnkreuze.



### **3.4 Kampfmittel**

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

### **3.5 Wasserschutzzone**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B.

Ergänzung nach Offenlage:

### **3.6 Nutzung des Niederschlagswassers**

*Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser zur Bewässerung von Freianlagen, zur Reinigung des Fuhrparks, zur Speisung eines Teiches oder für entsprechende Produktionsgänge zu nutzen.*

Kerpen, im März 1999

Diese textl. Festsetzungen sind Bestandteil der Ausfertigung des Bebauungsplanes SI 245, "Geilrather Feld", die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom 4.5.1999 als Satzung beschlossen hat.