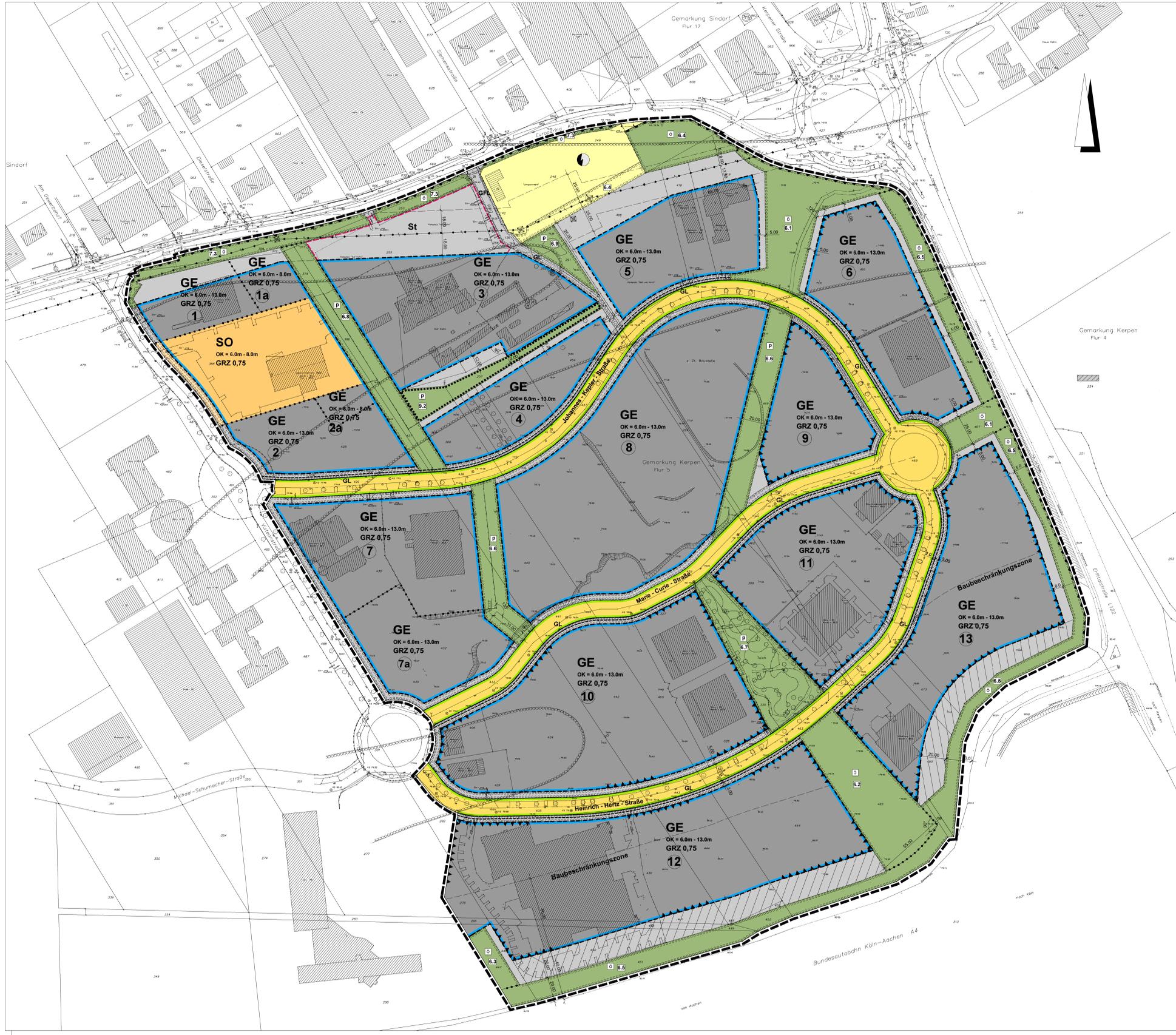


Plangrundlage	Rechtsgrundlagen
<p>Übersichtskarte</p> <p>Die Übersichtskarte ist ein Bestandteil des Festsetzungsweges. Sie zeigt die räumliche Einbettung des Bebauungsplanes in das städtische Gefüge. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>	<p>Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>
<p>Planungsziele</p> <p>Die Planungsziele sind die Ziele, die durch den Bebauungsplan erreicht werden sollen. Die Planungsziele sind die Ziele, die durch den Bebauungsplan erreicht werden sollen. Die Planungsziele sind die Ziele, die durch den Bebauungsplan erreicht werden sollen.</p>	<p>Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Die Ausfertigung ist die endgültige Version des Bebauungsplans. Die Ausfertigung ist die endgültige Version des Bebauungsplans. Die Ausfertigung ist die endgültige Version des Bebauungsplans.</p>	<p>Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>

Verfahren	Rechtsgrundlagen
<p>Verfahren</p> <p>Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird. Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird. Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird.</p>	<p>Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>
<p>Verfahren</p> <p>Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird. Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird. Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird.</p>	<p>Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>
<p>Verfahren</p> <p>Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird. Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird. Das Verfahren ist der Prozess, durch den der Bebauungsplan erstellt wird.</p>	<p>Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt. Die Planfläche ist in die verschiedenen Zonen eingeteilt.</p>

Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>

Rechtsgrundlagen	Rechtsgrundlagen
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>
<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung. Die Rechtsgrundlagen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und die Bestimmungen der Kommunalverfassung.</p>



- Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung
- 1. Gewerbegebiet - GE gemäß § 8 BauNVO (BAUNVO)**
- Gliederung der Gewerbegebiete (§ 8 i.V.m. § 1 BauNVO)
- 1.1 zulässig sind:**
- Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I bis V der Abstandsliste 1998 (Abstandsliste vom 24.10.1998 - RfSt. 6 Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VI - VII, die einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sowie Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten - mit Ausnahme der unter 1.2 genannten untergeordneten Betriebsstätte
 - Einschaltbetriebe mit zentral- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment gem. nachfolgender Liste mit Ausnahme der unter 1.2 genannten Betriebe
 - Anlage 1 zum Dienstleistung für Wohnung des Gewerbes zur Landbesiedlung (Landbesiedlungsgruppen) - zentral- bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment
- untergeordnete Betriebsstätte**
- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Blindorganisation
 - Kunst/Arts/Qualität
 - Baby-Hilfsmittel
 - Belichtung, Lackieren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Fab/Co/Co
 - Einschaltbetriebe (ohne Möbel, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalienhandel
 - Überschnecken
 - Spielzeug, Sportartikel
 - Teppiche (ohne Teppichböden)
 - Blumen
 - Camargestalt
 - Fahrzeug und Zubehör, Motor
 - Tiere und Tierhaltung, Zoofutik
- Nahversorgungsrelevante Sortimente:**
- Lebensmittel, Getränke
 - Drogens, Kosmetik, Haushaltswaren
- Baumärkte und Gartencenter
 - Vergnügungsbetriebe mit Ausnahme der unter 1.2 genannten Betriebe
 - Bauarbeiten
 - Lagerplätze als eigenständige Nutzung
 - Tankstellen
 - Audiotextschaltungen als eigenständige Anlagen
- Bordelle

- 1.2 ausnahmsweise zulässig sind:**
- Anlagen aus den Abstandsclassen I - VII der Abstandsliste 1998, wenn es sich um untergeordnete Betriebsstätte im Gewerbegebiet handelt, wenn die Anlagen der betrieblichen Energieversorgung dienen. Die Emissionen der Betriebsstätte sind durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schutzrelevanten Gebieten vermieden werden.
 - Einschaltbetriebe und Verkaufsstellen mit zentralen/levanten Sortiment, die in unmittelbarer Nachbarschaft mit schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten sind, wenn die Anlagen der betrieblichen Energieversorgung dienen. Die Emissionen der Betriebsstätte sind durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schutzrelevanten Gebieten vermieden werden.
- 1.3 Vergnügungsstätten**
- In den Baufenstern 2, 2a, und 7 sind nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten mit der Zweckbestimmung „Spielhallen“ ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in diesen Bereichen sonstige Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
 - In den Baufenstern 12 und 13 sind nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten mit der Zweckbestimmung „Diskothek/ Tanzclub“ ausnahmsweise zulässig. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in diesen Bereichen sonstige Vergnügungsstätten sowie Diskothek/ Tanzclub mit überwiegend sexuellem Charakter ausgeschlossen.

- 1. Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (2) BauNVO**
- Die Zweckbestimmung wird mit „Lebensmittel-Discountmarkt“ festgelegt. Die Verkaufsfäche darf 800 qm nicht überschreiten, davon ist ein Anteil von maximal 20 % der Verkaufsfäche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO**
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können gemäß § 11 (1) BauNVO ausnahmsweise durch notwendige technische Auflagen, wie z. B. Schallschutzwälle, Belüftungseinrichtungen, überschritten werden. Die Höhe darf maximal 20m über den Bezugspunkt betragen. Bei einer begrenzten Überschreitung dieses Maßes ist eine Abstimmung mit der zuständigen militärischen Luftabwehrbehörde, der Wehrbereichsverwaltung Weib, erforderlich.
- 2.1** Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen können gemäß § 11 (1) BauNVO ausnahmsweise durch notwendige technische Auflagen, wie z. B. Schallschutzwälle, Belüftungseinrichtungen, überschritten werden. Die Höhe darf maximal 20m über den Bezugspunkt betragen. Bei einer begrenzten Überschreitung dieses Maßes ist eine Abstimmung mit der zuständigen militärischen Luftabwehrbehörde, der Wehrbereichsverwaltung Weib, erforderlich.
- 2.2** Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 4. Bauweise**
- Festgesetzt wird „Abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) BauNVO - Gebäude sind mit sonstigem Grenzabstand zu errichten.
- 5. Nebenanlagen/Spielplätze**
- Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen werden gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Ein- und Ausfahrten und Abwässerungswegen zulässig.
- 5.2** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauNVO festgesetzten Flächen, Spielplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO zulässig. Im Bereich der mit der Signatur gekennzeichneten Fläche sind nicht notwendige Spielplätze ausnahmsweise zulässig.
- 6. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- 6.1 Öffentliche Grünfläche (Grünzug)**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 6.1) ist gemäß der Ziffer 1.1.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Öffentliche Grünfläche (Obstbaumweide)**
Die mit der (Ordnungs-Nr. 6.2) festgesetzte Fläche ist gemäß der Ziffer 1.3 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Öffentliche Grünfläche (Gebühlsplatz)**
Die mit der (Ordnungs-Nr. 6.3) festgesetzte Fläche ist gemäß der Ziffer 1.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Öffentliche Grünfläche (Sukzessionsfläche)**
Ca. 50 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 6.4) sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Pflanzung pro m² entsprechend der Artliste des Landschaftspflegeplans fachbezogen gestrichelt zu bepflanzen.
- 6.5 Öffentliche Grünfläche (Pflanzengrün)**
Die mit der (Ordnungs-Nr. 6.5) festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Pflanzung pro m² entsprechend der Artliste des Landschaftspflegeplans fachbezogen gestrichelt zu bepflanzen. Je 250 m² Gesamtfäche ist ein Baum 1. Ordnung, je 100 m² Gesamtfäche ein Baum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.
- 6.6 Private Grünfläche (Grünzug)**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 6.6) ist gemäß der Ziffer 1.1.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.7 Private Grünfläche (Grünzug)**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ (Ordnungs-Nr. 6.7) ist gemäß der Ziffer 1.1.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.8 Private Grünfläche (Gebühlsplatz)**
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebühlsplatz“ (Ordnungs-Nr. 6.8) ist gemäß der Ziffer 1.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.9 Private Grünfläche (Sukzessionsfläche)**
Ca. 50 % der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ (Ordnungs-Nr. 6.9) sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Pflanzung pro m² entsprechend der Artliste des Landschaftspflegeplans fachbezogen gestrichelt zu bepflanzen.

- 7. Begrünung der Baugrundstücke gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- Die als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen entsprechend der Artliste Nr. 2 des Landschaftspflegeplans fachbezogen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu beplanten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Baumarten sind ausserhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu wählen.
- 7.2** Mindestens 25 % der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Maßgaben des Landschaftspflegeplans fachbezogen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, wobei die unter Punkt 7.1 genannten Flächen sowie in das Baugrundstück eingetragene Grünflächen einbezogen werden.
- 7.3** Entlang der Nachbargrünzüge sind mindestens 3 m breite Grünflächen mit einer Pflanzung pro m² entsprechend der Artliste Nr. 1 des Landschaftspflegeplans fachbezogen zu bepflanzen.
- 8. Begrünung an festgesetzten Verkehrsflächen**
- 8.1** Die mit der Ordnungsnummer 7.3 festgesetzte öffentliche Grünfläche am Europapark ist gemäß der Ziffer 5.1 bzw. 5.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2** Entlang des Europaparks und der Erftalstraße sind Baumpflanzungen gem. der Ziffer 5.3 des Landschaftspflegeplans vorzunehmen.
- 8.3** Die Grünflächen und öffentlichen Parkplätze in den Planstraßen sind gem. Ziffer 5.4 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
- 9.1** Die Bäume auf dem Gelände Hof-Hahn, Baufenster 3 sind zu erhalten.
- 9.2** Die vorhandenen Obstbäume auf der gekennzeichneten Fläche (Ordnungs-Nr. 9.2) sind zu erhalten. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln.
- 10. Geh - Fahr - und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Die mit der Signatur „G“ und der Bezeichnung „G-L“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.
- 11. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Im Bereich der mit der Signatur „G“ gekennzeichneten Flächen sind durch die Nummer der Betriebsstätte mit bezeichnender Flächen und folgende Bauweise zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln.
- 12** abgeordnet liegen, nach DIN 4109 Bauweise vorzuziehen werden dürfen, die um eine Schutzschichtklasse niedriger liegen. Auf die Möglichkeit schallschützender Einzelmaßnahmen wird hingewiesen.
- Baufenster 12:** 55 dB (Wohnungen) und 50 dB (Büros)
Baufenster 13: 50 dB (Wohnungen) und 45 dB (Büros)
Aufbauhöhe von Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Büroräume müssen folgende Schalldämm-Maße dB R_w, rei, sein:
- Baufenster 6:** 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)
Baufenster 10: 45 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)
Baufenster 11: 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)
Baufenster 9: 40 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)

- B. BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 66 BAUNVO NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 a BauGB**
- 1. Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als transparente Metallgitter (Stahlgitter/Maschendraht), Mauerwerk oder Holz zulässig.
- 2. Müllabfuhrplätze**
Oberirdische Müllabfuhrplätze sind aus Gründen des Sichtschutzes mit geeigneten Mitteln (Pflanzungen, Hecken etc.) einzufriedigen, so dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.
- 3. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig, die die maximale Höhe von Werbeanlagen ist analog zur maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die unter C „Hinweise und Empfehlungen“, Punkt 5 - Allgemeine Forderungen für bauliche Anlagen an der Bundesautobahn 4 - des Landschaftspflegeplans Straßenbau NRW sind zu beachten.
- C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- 1. Begrünung**
- 1.1** Es wird empfohlen, zur Verbesserung der lufttechnischen Verhältnisse Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung einzugrünen.
- 1.2** Der Nachweis über die Erfüllung der unter A Punkt 7.2.3 getroffenen Festsetzungen, die vorliegende Gestaltung der Grünflächen sind in einem Fachgutachten zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach sachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.
- 2. Denkmalschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse historischen und öffentlichen Lebens aus archaischer bis zur Neuzeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu Bonn anzeigepflichtig zu melden. Dessen Meinung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 3. Besondere bauliche Maßnahmen im Grundungsgebiet**
In Teilbereichen des Plangebietes sind folgende Stellen auszuweisen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 sowie die DIN 1056 zu beachten.
- 1. Kampfmittel**
Die Kampfmittelbeseitigung während der Bauarbeiten ist die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die nicht zugänglichen Positionen/Bestände oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 2. Bauliche Anlagen an der Bundesautobahn 4**
Allgemeine Forderungen - Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau NRW
- In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotzone § 11 (1) StVO) dürfen Hochbauten oder Anlagen nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rasche oder gewöhnliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Plakatautomaten, Feuerwehrrampen, Lagerflächen o.ä.).
 - In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotzone § 9 (2) StVO)
 - dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Geländebereichen zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - dürfen Werbeanlagen, Firmenmarken, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet oder aufgestellt werden.
- Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungspuffer der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.
- 3.** Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachträglichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzone gem. § 9 (1)-(2) StVO ist die Abgrenzung mit der Bundesstraßenverkehrsbehörde auf der Basis der Planverteilung anzuzeigen.
- 4.** Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen könnten. Vom statischen Bauwerksvermögen ist dabei sicherzustellen, dass über die BAB - Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmenmarken, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen könnten, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

- 8.1** Die mit der Ordnungsnummer 7.3 festgesetzte öffentliche Grünfläche am Europapark ist gemäß der Ziffer 5.1 bzw. 5.2 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2** Entlang des Europaparks und der Erftalstraße sind Baumpflanzungen gem. der Ziffer 5.3 des Landschaftspflegeplans vorzunehmen.
- 8.3** Die Grünflächen und öffentlichen Parkplätze in den Planstraßen sind gem. Ziffer 5.4 des Landschaftspflegeplans zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9. Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen sowie von Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**
- 9.1** Die Bäume auf dem Gelände Hof-Hahn, Baufenster 3 sind zu erhalten.
- 9.2** Die vorhandenen Obstbäume auf der gekennzeichneten Fläche (Ordnungs-Nr. 9.2) sind zu erhalten. Die Fläche ist hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln.
- 10. Geh - Fahr - und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- Die mit der Signatur „G“ und der Bezeichnung „G-L“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.
- 11. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
- Im Bereich der mit der Signatur „G“ gekennzeichneten Flächen sind durch die Nummer der Betriebsstätte mit bezeichnender Flächen und folgende Bauweise zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind hinsichtlich ihrer charakteristischen Funktion weiterzuentwickeln.
- 12** abgeordnet liegen, nach DIN 4109 Bauweise vorzuziehen werden dürfen, die um eine Schutzschichtklasse niedriger liegen. Auf die Möglichkeit schallschützender Einzelmaßnahmen wird hingewiesen.
- Baufenster 12:** 55 dB (Wohnungen) und 50 dB (Büros)
Baufenster 13: 50 dB (Wohnungen) und 45 dB (Büros)
Aufbauhöhe von Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Büroräume müssen folgende Schalldämm-Maße dB R_w, rei, sein:
- Baufenster 6:** 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)
Baufenster 10: 45 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)
Baufenster 11: 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)
Baufenster 9: 40 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)

- 1. Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als transparente Metallgitter (Stahlgitter/Maschendraht), Mauerwerk oder Holz zulässig.
- 2. Müllabfuhrplätze**
Oberirdische Müllabfuhrplätze sind aus Gründen des Sichtschutzes mit geeigneten Mitteln (Pflanzungen, Hecken etc.) einzufriedigen, so dass sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.
- 3. Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig, die die maximale Höhe von Werbeanlagen ist analog zur maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die unter C „Hinweise und Empfehlungen“, Punkt 5 - Allgemeine Forderungen für bauliche Anlagen an der Bundesautobahn 4 - des Landschaftspflegeplans Straßenbau NRW sind zu beachten.
- C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**
- 1. Begrünung**
- 1.1** Es wird empfohlen, zur Verbesserung der lufttechnischen Verhältnisse Flachdächer bzw. Dächer mit geringer Neigung einzugrünen.
- 1.2** Der Nachweis über die Erfüllung der unter A Punkt 7.2.3 getroffenen Festsetzungen, die vorliegende Gestaltung der Grünflächen sind in einem Fachgutachten zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach sachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.
- 2. Denkmalschutz**
Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse historischen und öffentlichen Lebens aus archaischer bis zur Neuzeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu Bonn anzeigepflichtig zu melden. Dessen Meinung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 3. Besondere bauliche Maßnahmen im Grundungsgebiet**
In Teilbereichen des Plangebietes sind folgende Stellen auszuweisen. Diese Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 sowie die DIN 1056 zu beachten.
- 1. Kampfmittel**
Die Kampfmittelbeseitigung während der Bauarbeiten ist die Arbeiten unmittelbar einzustellen und die nicht zugänglichen Positionen/Bestände oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 2. Bauliche Anlagen an der Bundesautobahn 4**
Allgemeine Forderungen - Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau NRW
- In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotzone § 11 (1) StVO) dürfen Hochbauten oder Anlagen nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rasche oder gewöhnliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Plakatautomaten, Feuerwehrrampen, Lagerflächen o.ä.).
 - In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotzone § 9 (2) StVO)
 - dürfen nur solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Geländebereichen zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
 - dürfen Werbeanlagen, Firmenmarken, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet oder aufgestellt werden.
- Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungspuffer der Anschlussstellen und Autobahnkreuze.
- 3.** Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und der nachträglichen Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzone gem. § 9 (1)-(2) StVO ist die Abgrenzung mit der Bundesstraßenverkehrsbehörde auf der Basis der Planverteilung anzuzeigen.
- 4.** Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen könnten. Vom statischen Bauwerksvermögen ist dabei sicherzustellen, dass über die BAB - Schutzzone hinaus Werbeanlagen, Firmenmarken, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen könnten, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.



LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

1 Gewerbegebiete
2 überbaubare Fläche
3 nicht überbaubare Fläche

1 Sondergebiete
2

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,75 Grundflächenzahl
OK 2,5 bis 18,0 m als Mindest- und Höchstmaß zweigeteilt
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1 Baugrenze
2

Verkehrsflächen

1 Straßenverkehrsflächen
2 Straßenbegrenzungslinie

1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
2 Einfahrt- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen

1 Flächen für Versorgungsanlagen, für den Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abänderungen
2

Grünflächen

1 öffentliche Grünflächen
2 private Grünflächen

6.3 Ordnungsnummern gemäss der textl. Festsetzungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Hauptversorgungsleitung oberirdisch vorhanden

Sonstige Planzeichen

1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
2

1 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
2

1 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
2

1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
2

1 Flächen in denen Nebenanlagen beschränkt zulässig sind (s. textl. Festsetzungen Pkt. 5.2)
2

1 Baubeschränkungszonen (s. textl. Festsetzungen)
2

1 Flächen bei deren Beseitigung bes. baul. Maßnahmen im Grundungsgebiet erforderlich sind (s. textl. Festsetzungen)
2

1 Flächen für Nebenanlagen
2

1 Stellplätze
2

1 Nummerierung der Baufenster (s. textl. Festsetzungen)
2