

Stadt Bedburg

Bebauungsplan Nr. 39a, 2. Änderung „Industriepark Mühlenerft“

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Satzung

1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1.1	Art der baulichen Nutzung	1
1.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	3
1.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 ABS. 1 BAUO NRW	5
2.1	Einfriedungen	5
2.2	Lagerplätze	5
3	KENNZEICHNUNGEN	6
4	HINWEISE	6
4.1	Luftverkehr	6
4.2	Erdbeben	6
4.3	Grundwasser	7
4.4	Niederschlagswasserbeseitigung	7
4.5	Leitungstrassen	7
4.6	Werbeanlagen	8
5	EMPFEHLUNGEN	8
5.1	Niederschlagswasser	8
5.2	Begrünung	8

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gliederung des Industriegebietes

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 BauNVO „Industriegebiet (GI)“ festgesetzt.

Das festgesetzte Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 i. V. m. Abs. 8 BauNVO in die Teilgebiete GI 1 bis GI 5 gegliedert und wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

Innerhalb des gegliederten Industriegebietes sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW¹ vom 06.06.2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I und II sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 Ausgabe 2006-12² weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1
Emissionskontingente tags und nachts in dB (A)

Teilgebiet ¹⁾	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GI 1	62	54
GI 2	62	53
GI 3	73	52
GI 4	72	54
GI 5	75	55
GI 6	64	53
GI 7	65	52
GI 8	65	53

¹⁾ Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der TA Lärm³ unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB (A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am

¹ Ministerialblatt für das Land NRW, 60. Jahrgang, Nr. 29, ausgegeben zu Düsseldorf am 12. Oktober 2007

² DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 2006-12, Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zu Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503)

maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Industriegebiet allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes ist im Bauantrag der Nachweis zu führen, dass

1. der Beherbergungsbetrieb vollklimatisiert ist und
2. Fenster in Räumen, in denen übernachtet wird, nicht zum Lüften geöffnet werden können.

1.1.2 Ausschluss von Nutzungen

Innerhalb der Industriegebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Land- und Gartenbau
- Tierhaltung
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher
- Anlagen und Einrichtungen für die Gewinnung, Lagerung, Sortierung und Bearbeitung von Schrott
- Im Sinne von § 65 BauO NW vorübergehend aufgestellte oder genutzte Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung, Zerkleinerung und zum Schreddern von Bauschuttmaterial
- Anlagen und Einrichtungen zur Behandlung und Aufbereitung von Fäkalien (analog Nr. 8.10, 4. BImSchV)

Die Errichtung von Windkraftanlagen ist ausschließlich im Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Eigenständig betriebene Windkraftanlagen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit unzulässig.

1.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

In dem gegliederten Industriegebiet sind Verkaufsstellen, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche darf dabei maximal 10 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes erreichen.

Darüber hinaus können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Industriegebiet folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Einzelhandel mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen und -teilen,
- Tierzucht
- gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Industriegebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebenen maximale Höhe über Normalhöhen-null nicht überschreiten.

Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für Windkraftanlagen, Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinigung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen notwendige Höhe zu beschränken. Die Ausnahmeregelung gilt ebenfalls für Krananlagen, sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden.

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

1.3.1 Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, z. B. durch die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a, ist – soweit nicht bereits erfolgt - auf Grundlage der Festsetzungen und Bestimmungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a durchzuführen.

1.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Freibereichen des Industriegebiets nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit vorwiegend langwelligem Licht (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden sind. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

1.3.3 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 250 qm der im Sinne von § 19 BauNVO überbaubaren Grundstücksfläche ist, soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 1:

Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 3-4 x v, StU 18-20 cm:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| ▪ Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| ▪ Fraxinus exelsior | Esche |
| ▪ Ginkgo biloba | Fächerbaum |
| ▪ Sophora japonica | Schnurbaum |
| ▪ Tilia tomentosa Brabant | Silber-Linde |

1.3.4 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Straßenbegleitgrün

Innerhalb des gegliederten Industriegebietes sind in einem 2,50 m breiten Streifen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzenauswahlliste 2 sowie Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2 a anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Baumpflanzung ist im Abstand von mindestens jeweils 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie vorzunehmen. Der Abstand der Bäume untereinander bzw. in der Reihe beträgt 15,00 m. Pro 6 qm des 2,50 m breiten Pflanzstreifens parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB außerdem zwei Sträucher der Pflanzenauswahlliste 2a anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Unterbrechungen des 2,50 m breiten Pflanzstreifens durch Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Gesamtbreite von Grundstückszufahrten darf dabei nicht mehr als 30 % der Grundstücksbreite an der Erschließungsstraße betragen.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste 2:

Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 3 x v, StU 10-12 cm:

- | | |
|-----------------------|------------|
| ▪ Acer platanoides | Spitzahorn |
| ▪ Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Corylus colurna | Baumhasel |
| ▪ Fraxinus exelsior | Esche |

- Ginkgo biloba Fächerbaum
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia tomentosa Silber-Linde

Pflanzenauswahlliste 2 a:

Leichte Heister, 1 x v, 80-100 cm (VSTR 60-100 cm)

- Amelanchier lamarckii Kanadische Felsenbirne
- Cornus mas Kornelkirsche, Dirndlstrauch
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Coryllus avellana Waldhasel
- Crataegus monogyna Gemeiner Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius Bauernjasmin
- Prunus spinosa Schlehdorn, Schwarzdorn
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina Hundsrose
- Salix caprea Sal-Weide
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

1.3.5 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2.2 Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

3 Kennzeichnungen

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserbeeinflussung und der gesamte Baugrund im Plangebiet besteht aus aufgeschüttetem Boden. Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für Bautechnische Zwecke“, Ausgabe 2003-09 vor.

Durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2005-01, der DIN 18195-1 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen“, Ausgaben 2000-08 und die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

4 Hinweise

4.1 Luftverkehr

Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen sowie durch alle anderen Hindernisse, die eine Höhe von 100,00 m über dem im Bebauungsplan eingetragenen Bezugspunkt überschreiten, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß §§ 14,15 LuftVG⁴.

4.2 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006⁵. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

⁴ Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Juni 2007 (BGBl. I S. 986)

⁵ Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Kontaktadresse: <http://www.gd.nrw.de>

4.3 Grundwasser

Im Plangebiet ist das obere Grundwasserstockwerk bergbaubedingt trocken gefallen. Bei natürlicher, vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation, wurden im Bereich des Plangebietes flurnah Grundwasserstände von < 1 m gemessen.

4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des weiteren hat das Land NRW mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastet) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Eine Versickerung oder Verrieselung ist im Plangebiet nicht ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich, da hier die Untergrundverhältnisse (ehemalige Innenkippe) problematisch sind. Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a ist daher folgende Regenwasserbeseitigung vorgesehen:

Das Plangebiet erhält ein separates Regenwassernetz. Das gesamte anfallende Regenwasser - sowohl von Verkehrsflächen, als auch von Dach- und versiegelten Grundstücksflächen – wird in den Vorfluter Erftmühlenbach eingeleitet. Die Einleitmenge wird auf 200 l/s begrenzt. Die darüber hinaus anfallende Regenwassermenge wird in einem Rückhaltebecken gespeichert. Das Rückhaltebecken ist als offenes Endbecken geplant.

Für den Bau des Regenklärbeckens liegt eine Entwässerungsplanung von Spitz Consultants, Euskirchen für den gesamten Industriepark Mühlenerft vor, die im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39a erstellt wurde.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung sind bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises die erforderlichen Anträge zu stellen. Notwendige Genehmigungen sowie die Einleitungserlaubnis sind rechtzeitig einzuholen.

4.5 Leitungstrassen

Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist darauf zu achten, dass Versorgungsleitungstrassen frei von Baum- und Strauchwerk bleiben. Die DVGW Richtlinie GW 125 ist zu berücksichtigen,

ggf. notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit der Versorgungsträgerin abzustimmen.

4.6 Werbeanlagen

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG i. V. § 25 StrWG zu beachten.

5 Empfehlungen

5.1 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln bzw. auf dem Grundstück zu speichern und z.B. als Löschwasser, Brauchwasser oder zur Bewässerung von Grünanlagen zu nutzen.

5.2 Begrünung

Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedigungsmauern und Zäune sollten, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen, wahlweise mit den nachfolgend aufgeführten Arten, zu bepflanzt werden.

Soweit erforderlich, sind Rankerüste als Kletterhilfen anzubringen.

Pflanzenauswahlliste:

- | | |
|---|------------------|
| ▪ <i>Celastrus orbiculatus</i> | Baumwürger |
| ▪ Clematis, Wildarten und –sorten | Clematis |
| ▪ <i>Hedera helix</i> | Efeu |
| ▪ <i>Hydrangea petiolaris</i> | Kletterhortensie |
| ▪ <i>Lonicera</i> in Arten und Sorten | Heckenkirsche |
| ▪ <i>Parthenocissus quinquefolia</i> und | Wilder Wein |
| ▪ <i>Parthenocissus tricuspidata</i> “Veitchii” | Wilder Wein |
| ▪ <i>Polygonum auberti</i> | Schlingknöterich |