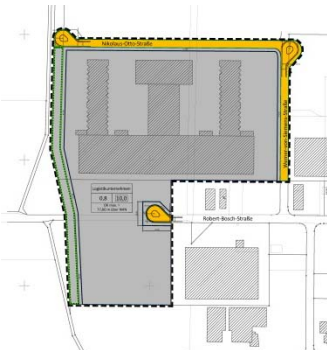






Stadt Bedburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39n/Kaster „Logstikzentrum“

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis

1 Textliche Festsetzungen 1
1.1 Art der baulichen Nutzung 1
1.2 Maß der baulichen Nutzung 1
1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1
1.3.1 Baum- und Strauchhecken 1
1.3.2 Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen 1
1.3.3 Grundstücksbegrünung 2
1.3.4 Stellplatzbegrünung 2
1.3.5 Straßenbegleitgrün 2

2 Kennzeichnung 3

3 Hinweise 5
3.1 Luftverkehr 5
3.2 Immissionsvorbelastung 5
3.3 Bergbau und Grundwasser 5
3.4 Niederschlagswasserbeseitigung 5
3.5 Leitungstrassen 6
3.6 Werbeanlagen 6
3.7 Artenschutz 6
3.8 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften 6

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Logistikzentrum“ festgesetzt. Das Baugebiet dient der Unterbringung von Logistikunternehmen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baugebiets „Logistikzentrum“ darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe von 77,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude bezieht sich auf die obersten Bauteile der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude.

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

1.3.1 Baum- und Strauchhecken

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je 500 qm Fläche sind 200 Gehölze aus der Pflanzenauswahlliste 1 anzupflanzen. Der Anteil der Bäume 1. Ordnung wird auf 10 % festgesetzt.

Der Pflanzung ist, ausgehend von der Grenze des festgesetzten Baugebiets, ein zwei bis drei Meter breiter Krautsaum vorzulagern. Die Fläche des Krautsaums ist mit der Saatmischung RSM 8.1, Variante 4, einzusäen.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind wallartige Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m, im Verhältnis von bis zu maximal 1:1,5 (Höhe zu Fußbreite der Aufschüttung), zulässig.

Pflanzenauswahlliste 1:
Leichte Heister, 1 x v, 80-100 cm (VSTR 60-100 cm) und Bäume 1. Ord., Hochstamm, 3 x v, 10-12 cm

▪ Acer campestre	Feld-Ahorn
▪ Carpinus betulus	Hainbuche
▪ Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
▪ Corylus avellana	Hasel
▪ Crataegus monogyna	Weißdorn
▪ Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
▪ Ilex aquifolium	Hülse
▪ Ligustrum vulgare	Liguster
▪ Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
▪ Mespilus germanica	Mispel
▪ Prunus avium	Vogel-Kirsche
▪ Prunus padus	Trauben-Kirsche
▪ Prunus spinosa	Schlehe
▪ Quercus petraea	Trauben-Eiche
▪ Quercus robur	Stiel-Eiche
▪ Rosa arvensis	Feld-Rose
▪ Rosa canina	Hunds-Rose
▪ Sorbus aucuparia	Eberesche
▪ Taxus baccata	Eibe
▪ Tilia cordata	Winter-Linde
▪ Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
▪ Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
▪ Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
▪ Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

1.3.2 Beleuchtung und beleuchtete Werbeflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Freibereichen des Baugebiets „Logistikzentrum“ 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 Grundstücksbegrünung

Pro angefangene 250 qm der im Sinne von § 19 BauNVO überbaubaren Grundstücksfläche ist - soweit keine anderen Festsetzungen entgegenstehen - ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenauswahlliste 2 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 2:
Bäume 1. und 2. Ordnung, Hochstamm, 3-4 x v, 18-20 cm:

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

1.3.4 Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Arten und Qualitäten der Pflanzenauswahlliste 2 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.

1.3.5 Straßenbegleitgrün

Innerhalb des Baugebiets „Logistikzentrum“ 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 3 sowie Sträucher der Pflanzenauswahlliste 3 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 6,00 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 3a 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 3:
Bäume 1. und 2. Ordnung; Hochstamm, 3 x v, 10-12 cm:

- Acer platanoi — Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus — Bergahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Corylus colurna — Baumhasel
- Fraxinus exelsior — Esche
- Ginkgo biloba — Fächerbaum
- Tilia cordata — Winterlinde
- Tilia tomentosa — Silber-Linde

Pflanzenauswahlliste 3a:
Leichte Heister, 1 x v, 80-100 cm (VSTR 60-100 cm)

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

2 Kennzeichnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:

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 meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unter-schiedlichen Tragfähigkeit die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2012-12 Nr. A 2.2.2 vor. Bei der Nutzung und Bebauung des Kippenbereichs sind zudem ungleichmäßige Bodensenkungen zu berücksichtigen, die infolge der Setzungen des aufgeschütteten Bodens auftreten können.

Durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln, nachzuweisen und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpressung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Ebenso sind Gebäude von mehr als 20 m Länge durch Bewegungsfugen zu trennen. Möglichen Verbiegungen der Baukörper ist durch entsprechende Konstruktionsweise zu begegnen.

Zur Vermeidung von schadensauslösenden Setzungen durch konzentrierte Versickerungen müssen Versickerungsanlagen auf Kippenböden einen Mindestabstand von 20 m zu allen Bauwerken aufweisen.

Neben den Bestimmungen der Landesbauordnung (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW) sind insbesondere folgende Bauvorschriften zu beachten:

- DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, Ausgabe 2010-12 sowie die in DIN 1054/A1, Ausgabe 2012-08 und DIN 1054/A2, Ausgabe 2014-12 veröffentlichten Änderungen
- DIN 18195-1 „Bauwerksabdichtungen – Teil 1“, Ausgabe 2009-04 und DIN 18195-2 „Bauwerksabdichtungen – Teil 2“, Ausgabe 2009-04.

3 Hinweise

3.1 Luftverkehr

Hindernisse und Ausnahmen von den festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen, die eine Höhe von 157,00 m über Nor-malhöhen-Null (NHN) überschreiten bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß §§ 14,15 LuftVG.

3.2 Immissionsvorbelastung

Das Plangebiet ist durch Verkehrsimmissionen der in westlicher Richtung in ca. 360 m Entfernung verlaufenden Landesstraße L 116 vorbelastet. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der L 116 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden. Somit besteht gegenüber den Straßenbaulastträgern auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten:

- für nachträglich vorgenommene passive Schallschutzmaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und
- für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie
- für ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Schadstoffausbreitung.

3.3 Bergbau und Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortscheitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

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

Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

3.4 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 Trenn-verfahren (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. Das Plangebiet wird daher im Trennsystem entwässert. Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist auf der Genehmigungsebene von der Bauherrenschaft zu erbringen.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung auf privaten Grundstücksflächen sind die erforderlichen Anträge zu bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises stellen. Notwendige (wasserechtliche) Genehmigungen sind rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

3.5 Leitungstrassen

Bei Pflanzmaßnahmen im Plangeltungsbereich ist darauf zu achten, dass Versorgungsleitungstrassen frei von Baum- und Strauchwerk bleiben.

Die DVGW Richtlinie GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu berücksichtigen, ggf. notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

3.6 Werbeanlagen

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

3.7 Artenschutz

Gemäß der Empfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr Nordrhein-Westfalen (NRW) und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 soll in Baugenehmigungen für Vorhaben im Plangeltungsbereich folgender Hinweis auf-genommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es u. a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.“

3.8 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können Fachbereich III - Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr – der Stadt Bedburg, Rathaus 1 in 50181 Bedburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.