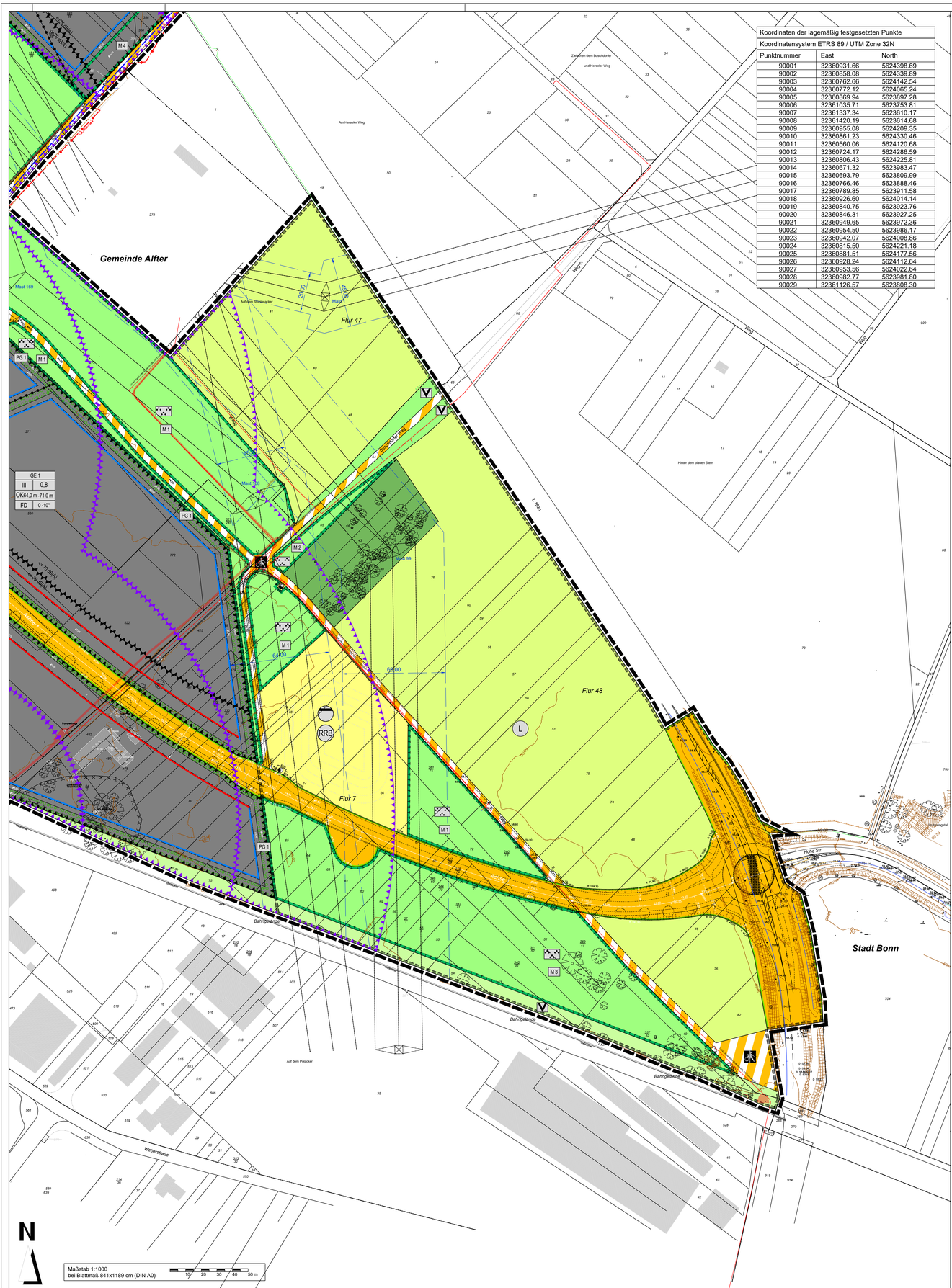

Koordinaten der lagemäßig festgesetzten Punkte		
Koordinatensystem ETRS 89 / UTM Zone 32N		
Punktnummer	East	North
90001	32360931.66	5624398.69
90002	32360858.08	5624339.89
90003	32360762.66	5624142.54
90004	32360772.12	5624065.24
90005	32360869.94	5623897.28
90006	32361035.71	5623753.81
90007	32361337.34	5623610.17
90008	32361420.19	5623614.68
90009	32360955.08	5624209.35
90010	32360861.23	5624330.46
90011	32360560.06	5624120.68
90012	32360724.17	5624286.59
90013	32360806.43	5624225.81
90014	32360671.32	5623983.47
90015	32360693.79	5623809.99
90016	32360766.46	5623888.46
90017	32360789.85	5623911.58
90018	32360926.60	5624014.14
90019	32360840.75	5623923.76
90020	32360846.31	5623927.25
90021	32360949.65	5623972.36
90022	32360954.50	5623986.17
90023	32360942.07	5624008.86
90024	32360815.50	5624221.18
90025	32360881.51	5624177.56
90026	32360928.24	5624112.64
90027	32360953.56	5624022.64
90028	32360982.77	5623981.80
90029	32361126.57	5623808.30

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gewerbegebiete GE

1.1 In allen Gewerbegebieten GE sind hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ebenfalls die Restriktionen des Emissionsverhaltens gemäß der festgesetzten Abstandsklassen und des zulässigen Störgrades gemäß Festsetzung 8. zu beachten.

1.2 In allen Gewerbegebieten GE sind die nachfolgenden, nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nicht zulässig:
- Lagerplätze und Lagerhäuser, sofern sie nicht unmittelbar im betrieblichen Zusammenhang mit im Gewerbegebiet zulässigen Handwerksbetrieben, Gewerbebetrieben oder öffentlichen Betrieben stehen
- Tankstellen, mit Ausnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

1.3 In allen Gewerbegebieten GE sind folgende Arten von Gewerbebetrieben unzulässig:
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- erotische Sauna- und Massagebetriebe

1.4 In allen Gewerbegebieten GE sind die nachfolgenden, nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 1a, GE 2, GE 2a und GE 3 sind die nachfolgenden, nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Einzelhandel

1.6 In allen Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe für den Verkauf an Endverbraucher nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² pro Gewerbebetrieb zulässig.

1.7 In allen Gewerbegebieten GE, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauVNO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Als solche gelten die in der „Alfterer Liste" aufgeführten Sortimente wie folgt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente	Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente
·Nahrungs- und Genussmittel ·Reformwaren ·Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) ·Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel ·Tiernahrung ·Schnittblumen ·Zeitungen und Zeitschriften	·Parfümerie- und Kosmetikartikel ·Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel) ·Optische und akustische Artikel ·Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien ·Baby-/Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen) ·Schuhe ·Lederwaren, Koffer und Taschen ·Uhren, Schmuck ·Bücher ·Fotoartikel, Video ·Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung und -schuhe ·Spielwaren und Bastelartikel ·Fahrräder und Fahrradzubehör ·Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel ·Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf ·Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte) ·Geschenkartikel ·Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat ·Handarbeitsbedarf ·Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) ·Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör) ·Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör	·Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")) ·Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel ·Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, ohne Fahrräder) ·Farben und Lacke, Tapeten ·Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf(z. B. Erde Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße) ·Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge) ·Lampen und Leuchten ·Tiere und zoologische Artikel ·Teppiche und Bodenbeläge ·Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse ·Büromöbel ·Möbel (einschließlich Küchen)

1.8 Ausnahmsweise sind nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis zu 20% der Gesamtverkaufsfläche pro Gewerbebetrieb zulässig. Dabei gilt, dass diese Randsortimente den nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sachlich zugeordnet und diesen im Angebotsumfang untergeordnet sind.

1.9 Vorstehende Regelung zur Zulässigkeit von Sortimenten gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für deren Produkte und werksbezogenen handwerksverwandter Artikel, wenn die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf in den Gewerbegebieten GE 1, 1a und 4 für technische Aufbauten wie Schornsteine, Dampferzeuger, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, Belichtung, untergeordnete Dachaufbauten, Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie o.ä. um maximal 3,00 Meter überschritten werden. Die jeweiligen Aufbauten müssen von der Attika (Oberkante) einen Mindestabstand einhalten, der der Höhe der überschreitenden Aufbauten über der Attika entspricht.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Ein Von- und Zurücktreten von Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

3.2 In den Gewerbegebieten GE 1a und GE 2a befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche. Die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Von der Festsetzung kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass in der konkreten Teilfläche keine bodendenkmalpflegerischen Belange vorliegen.

4. Mindestmaße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4.1 In allen Gewerbegebieten GE darf die Größe der Baugrundstücke 1.200 m² nicht unterschreiten.

5. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

5.1 In allen Gewerbegebieten GE sind Regenrückhaltemaßnahmen für das schwach belastete Niederschlagswasserder befestigten und befahrbaren Flächen zu treffen, sobald ein abflusswirksamer Befestigungsgrad von 40%, bezogen auf die Grundstücksfläche, erreicht oder überschritten wird.

5.2 Das auf den Dachflächen und den weiteren nicht befahrbaren Flächen anfallende schwach belastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern.

5.3 Es ist untersagt das Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen in die straßenbegleitenden Entwässerungsanlagen der L183 n einzuleiten.

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

6.1 Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die in den Pflanzlisten genannt wird. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Es ist ausschließlich regionales Saatgut des Ursprungsgebietes UG 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" zu verwenden.

Dachbegrünung

6.2 In allen Gewerbegebieten GE sind Flachdächer von Gebäuden, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, technischen Aufbauten und soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, extensiv zu begrünen.
Die Vegetationstragschicht für extensive Begrünung ist mit mindestens 0,10 m Schichtstärke zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht einzubauen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelnrhizoälingen von Sedum-Arten.

6.3 Die Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht der Dachbegrünung nicht entgegen - Dachbegrünung und die Ausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind kombinierbar.

Maßnahme M 1: Grünzug unter den Hochspannungsfreileitungen

6.4 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen M 1 sind Glatthaferwiesen mit vereinzelten Gehölzbeständen und Brachen herzustellen. In Randbereichen sind auch Grasfluren zulässig. Hinsichtlich der Wuchshöhen der Gehölze sind die Vorgaben der Leitungsbetreiber zu beachten. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste 3 - Sträucher abhängig von der Wuchshöhe zulässig.

Maßnahme M 2: Kleingewässer für Wechsel- und Kreuzkröte

6.5 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche M 2 sind mehrere Kleingewässer mit 30-70 cm Tiefe mit umgebendem, grabbarem Substrat (z.B. Sand) herzustellen. Die Eingrünung der Fläche erfolgt mit Gehölzen der Pflanzliste 3 - Sträucher.

Maßnahme M 3: Gehölzpflanzungen mit umgebenden extensiv genutzten Grünland und Zauneidechsenlittfelden

6.6 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche M 3 ist eine strukturreiche Fläche mit naturnahen, bodenständigen Gehölzpflanzungen mit vereinzelt eingebrachten Fichten herzustellen. Die Gehölzstände sind durch einen naturnahen Gebüschsaum einzufassen. Die Umgebung der Gehölzpflanzungen ist als extensives Grünland anzulegen und zu pflegen. Teilbereiche können dabei temporär Brachflächen. Hinsichtlich der Wuchshöhen der Gehölze sind die Vorgaben der Leitungsbetreiber zu beachten. Zulässig sind Gehölze der Pflanzliste 3 - Sträucher sowie außerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen Gehölze der Pflanzliste 2 - Bäume 2. Ordnung und Fichten (Picea abies).

6.7 Zusätzlich ist ein Zauneidechsenlittfelsein in Form einer vegetationsfreien Fläche mit Steinschüttungen oder Totholzhaufen sowie grabbaren Substraten (z.B. Sand) herzustellen.

Maßnahme M 4: Obstwiese

6.8 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche M 4 sind insgesamt mindestens 6 Obstgehölze der Pflanzliste 4 - Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt flächendeckend durch die Ansaat einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung.

7. Erzeugung solarer Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

7.1 In allen Gewerbegebieten GE sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.2 Die Solarmindestfläche kann auch an den Gebäudefassaden nachgewiesen werden.

8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gewerbelärm

8.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in lila Farbgebung zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung „nicht wesentlicher Störgrad" sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

8.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in lila Farbgebung zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung der Abstandsklassen V - VII gemäß Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283) sind nur folgende Betriebe zulässig:
Abstandsklasse V: Betriebe mit Anlagen der Abstandsklassen V - VII
Abstandsklasse VI: Betriebe mit Anlagen der Abstandsklassen VI - VII
Abstandsklasse VII: Betriebe mit Anlagen der Abstandsklasse VII

8.3 Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die weiteren Festlegungen des Abstandserlasses zu nicht über die Abstandsklassen erfassten Betriebe- bzw. Anlagenarten und zu Ausnahmemöglichkeiten unter gesondertem Nachweis der Sicherstellung der Schutzansprüche schutzbedürftiger Nutzungen sind anwendbar.

Verkehrslärm

8.4 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in schwarzer Farbgebung zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Außenlärmpegeln sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gem. DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von <= 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) ergeben sich Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend nachfolgender Tabelle.

Art der schutzbedürftigen Räume	Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ in dB)	L_a -30	L_a -35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße ($R'_{w,ges}$) sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(s)}$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Zwischen zwei Pegellinien ist der jeweils höhere Wert zugrunde zu legen. Bei Baukörpern, die Pegellinien überschreiten, ist jeweils für die Gebäudeteile der Wert zugrunde zu legen, in deren Bereich der Gebäudeteil liegt.

8.5 Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Regelwerke

8.6 Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2018) kann während der Öffnungszeiten im Fachgebiet 3.2 Bodenmanagement und Bauverwaltung der Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

9. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

9.1 Alle festgesetzten Pflanzungen haben mindestens in der Qualität zu erfolgen, die in den Pflanzlisten genannt wird. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mindestens gleichwertig zu ersetzen. Es ist ausschließlich regionales Saatgut des Ursprungsgebietes UG 2 „Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland" zu verwenden.

Pflanzgebot Stellplatzflächen

9.2 Bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen in allen Gewerbegebieten GE ist je fünf Stellplätze ein hochstämmiger Baum in einer offenen Baumscheibe von mindestens 6 m² anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind ausschließlich die Arten der Pflanzliste 1 - Bäume 1. Ordnung zu verwenden.

Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

9.3 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 65 Laubbäume der Pflanzliste 1 - Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.

PG 1 - Grundstückseingrünung mit niedrigen Gehölzen

9.4 Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zur Anpflanzung PG 1 sind mittig im Abstand von 15-20 m Gehölzgruppen je mindestens 25 m² mit Straucharten der Pflanzliste 3 - Sträucher mit einer maximalen Wuchshöhe bis 5 m zu pflanzen. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt flächendeckend durch die Ansaat einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung.

PG 2 - Grundstückseingrünung mit Bäumen und Strauchunterwuchs

9.5 Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zur Anpflanzung PG 2 sind mittig im Abstand von 10 - 12 m Laubbäume der Pflanzliste 1 - Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können sich im Zuge der Umsetzung im Bereich von Zufahrten verschieben. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt durch die Pflanzung von Sträuchern der Pflanzliste 3 - Sträucher sowie flächendeckend durch die Ansaat einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung.

PG 3 - Obstbäume

9.6 Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zur Anpflanzung PG 3 sind mittig im Abstand von 10 - 12 m Obstgehölze der Pflanzliste 4 - Obstgehölze als Hochstämme zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können sich im Zuge der Umsetzung im Bereich von Zufahrten verschieben. Die Begrünung der Grundfläche erfolgt flächendeckend durch die Ansaat einer artenreichen Wiesen-Regiosaatgutmischung.

Ein- und Ausfahrten / Zettlicher Rahmen

9.7 Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der Pflanzgebotsflächen bis zu einer Gesamtbreite von 9,50 m pro Baugrundstück zulässig.

9.8 Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme des Gewerbebetriebes fertig zu stellen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW i.V.m. § 89 (2) BauO NRW)

10.1 In allen Gewerbegebieten GE sind Befestigungen von Stellplatz- und Hofflächen aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Wasserschutzgebiets III B der Wasergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinweise

Gewässerausbau

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird parallel eine Satzung über die besonderen Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen, der privaten Baugrundstücke und der Werbeanlagen erarbeitet. Die Satzung wird als Ortssatzung gem. § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen von Rat der Gemeinde beschlossen und ist kein Teil des Bebauungsplans, gilt jedoch parallel für das Plangebiet und ist entsprechend zu beachten.

Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005. Die Verordnung enthält umfangreiche Begriffsbestimmungen zum Beispiel für „unverschmutztes" und „gering verschmutztes" Niederschlagswasser, Einbau von Recyclingbaustoffen, Restriktionen zu geothermischen Bohrungen, sowie modifizierte Schutzbestimmungen für die Zone III B.
Betriebsstörungen und sonstige Vorkommnisse, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Grundwasser gelangen, sind unverzüglich dem Rhein-Sieg-Kreis, Untere Wasserbehörde bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises Tel.: 0224/11/2090 anzuzeigen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der gewerblichen Nutzung der Flächen sowie der Lage des Planbereichs innerhalb der Wasserschutzzone zur Wassergewinnungsanlage Wesseling-Urfeld scheidet die Versickerung der befahrbaren befestigten Flächen aus.

Der Rhein - Sieg - Kreis weist darauf hin, dass bei der Errichtung von privaten Versickerungsanlagen vor Beginn der Realisierung eine Abstimmung mit dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein - Sieg - Kreises notwendig ist. Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen wird empfohlen auf unbeschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, zu verzichten.

Leitungsschutz

Vor den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH und der **innogy Netze Deutschland GmbH** Westnetz GmbH Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. zum Abschluss einer Vereinbarung zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen in diesen Bereichen bedürfen der Zustimmung der Amprion GmbH bzw. der Westnetz GmbH.

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV Erdkabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-SLK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, zu richten.

Bodendenkmal

Die Gewerbegebiete GE 1a und 2a wurde vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Die Regelungen des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) sind zu berücksichtigen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, T: 02206 /9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Für Teile des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Es wird empfohlen, für die Flächen des Bebauungsplans, die überbaut werden sollen, im Vorfeld von Baumaßnahmen eine örtliche geophysikalische Untersuchung in Verbindung mit einer Bodendetektion durchzuführen. Die Untersuchung sowie die dafür erforderlichen Unterlagen müssen im Vorfeld mit dem KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) abgestimmt werden. Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weiterhin wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Köln" verwiesen.

Abfallwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wesseling-Urfeld. Der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen dieser Wasserschutzzone ist - nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschuthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wassenrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Umgang mit Bodenaushub

Der humose belebte Oberboden ist bei Baumaßnahmen getrennt vom Unterboden abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtung zu lagern und als kulturfähiges Material gem. § 202 BauGB und gemäß DIN 18915 wiederaufzubringen.

Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

Artenschutz

Rodungsarbeiten sind gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) der europäisch geschützten Vogelarten durchzuführen.

Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen von Gebäuden einzuhalten. Anregungen hierzu bietet z.B. die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte.

Zur Vermeidung unabsichtlicher Tötungen oder Verletzungen von möglicherweise durchwandernden Wechselkröten sind vor der Baufeldfreimachung geeignete Versteckmöglichkeiten wie Stein- oder Totholzhaufen, oder Bretterhaufen durch eine fachkundige Person auf Tierbesatz zu untersuchen.

Vor der Rodung von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten sowie dem Abbruch von Gebäuden sind Untersuchungen zur Fledermaus-Quartiernutzung durchzuführen.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Beleuchtung des Gewerbegebietes ist so auszurichten, dass sie nicht über die Grenzen hinaus scheint.

Die genannten Maßnahmen sind Teil einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), die mit der Inanspruchnahme der Flächen (vorbereitende Arbeiten wie z.B. Rodungen, Erschließungsarbeiten) eingerichtet werden sollte.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung können nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem öffentlichen Trinkwassernetz als Grundschutz 96m³/h Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Bei darüberhinausgehenden Anforderungen für den Objektschutz müssen diese Mengen individuell durch den Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

Altablagerungen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 5208/0205-0. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Bereich der Altablagerung ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- u. Naturschutz zu beteiligen. Ggfs. ist eine ergänzende umweltechnische- und gründungstechnische Untersuchung durchzuführen. Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung sind unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Anfallendes verunreinigtes Bodenmaterial (Bauschutt oder sonstiges Deponat) ist anhand analytischer Untersuchungen zu deklarieren und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dabei ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wassenrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Werden bei den Bauarbeiten bisher nicht bekannte verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- u. Naturschutz, Fachbereich Grundwasser- u. Bodenschutz zu informieren (vgl. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Empfehlung zum Schutz vor Starkregenereignissen

Um Schäden bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen zu vermeiden wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils benachbarten Verkehrs- und Freiflächen anzuordnen. Insbesondere bei Außenhaltsräumen im Kellergeschoss sollte verstärkt Vorsorge vor Überflutung getroffen werden.

Für private Zufahrtswege und Hofflächen wird die Ausführung mit einer entsprechenden Längs- und Querneigung empfohlen, um das oberflächlich zufließende Niederschlagswasser von Gebäuden und Tiefgaragenzufahrten wegzuleiten.

Für Tiefgaragen wird empfohlen, technische Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen (Schwellen, Drainageinnen mit auszeichenden Breiten und Tiefen).

Landesstraße L 183n

Die Schaffung von Zu- bzw. Abfahrten von den Gewerbegrundstücken auf die L 183n ist unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und andere Anlagen mit Blendwirkung sind so aufzubauen, dass keine Blendwirkungen auf den Verkehr der L 183 n entstehen.

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) i.V.m. mit § 25 StrWG NRW zu beachten.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Bäume 1. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 20-25 cm, Kronenansatz in 300 cm Höhe, 4x verpflanzt, mit Ballen

Acer platanoides - Spitz-Ahorn, Acer campestre „ Elsrijk" - Feld-Ahorn "Elsrijk", Carpinus betulus „Fastigiata" - Pyramiden-Hainbuche, Castanea sativa - Edel-Kastanie, Carpinus betulus „Fastigiata" - Pyramiden-Hainbuche, Quercus petraea - Trauben-Eiche, Tilia cordata - Winter-Linde

Pflanzliste 2 - Bäume 2. Ordnung

Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3x verpflanzt

Acer campestre - Feld-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Corylus colurna - Baumhasel, Juglans regia - Walnuß, Malus sylvestris - Wildapfel, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Pyrus communis - Wildbirne, Sorbus aucuparia - Eberesche, Sorbus aria - Mehlbeere, Sorbus domestica