

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
SATZUNG :**

**S. 1**

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

1.1.1 Zone 1

1.1.2 Zone 2 (Gelände Kartbahn)

1.2 Ausschluss von Nutzungen

1.2.1 Tankstellen, Lagerplätze

1.2.2 Einzelhandelsbetriebe

1.2.3 Autowaschanlagen

1.2.4 Sonstige Nutzungen

1.2.5 Vergnügungsstätten

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO**

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.2 Grundflächenzahl

**3. Bauweise**

**4. Nebenanlagen/Stellplätze**

**5. Öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

5.1 Öffentliche Grünfläche (Eingrünung Europaring), Ordnungs-Nr. 5.1

5.2 Private Grünfläche (Grünzug), Ordnungs-Nr. 5.2

5.3 Private Grünfläche , Ordnungs-Nr. 5.3

5.4 Private Grünfläche (Obstwiese), Ordnungs-Nr. 5.4

5.5 Private Grünfläche, Ordnungs-Nr. 5.5

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

**Begrünung der Baugrundstücke**

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6.2 Nicht überbaubare Flächen

6.3 Begrünung Nachbargrenzen

6.4 Stellplatzbegrünung (privat)

6.5 Stellplatzbegrünung (öffentlich)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
SATZUNG :**

**S. 2**

**7. Geh – Fahr – und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

- 7.1 Entwässerung
- 7.2 Versorgung

**8. Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**B HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

- 1. Begrünung
- 2. Entwässerung/Leitungen
- 3. Denkmalschutz
- 4. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich
- 5. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen
- 6. Kampfmittel

## **Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Gewerbegebiet - GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung

#### **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 werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert:

##### **1.1.1 Zone 1**

Nicht zugelassen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 1998 (Abstandserlass vom 2.4.1998 - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Anlagen aus den Abstandsklassen I – V der Abstandsliste 1998 sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um untergeordnete Betriebsteile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder die Anlagen der betrieblichen Energieversorgung dienen. Die Emissionen der betreffenden Anlagen sind durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

##### **1.1.2 Zone 2 (Gelände Kartbahn)**

Nicht zulässig sind die Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste 1998 (Abstandserlass vom 2.4.1998 - RdErl. D. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98) .

Anlagen aus den Abstandsklassen I – V der Abstandsliste 1998 sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um untergeordnete Betriebsteile der im Gewerbegebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt oder die Anlagen der betrieblichen Energieversorgung dienen. Die Emissionen der betreffenden Anlagen sind durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Für die in der Zone 2 bereits vorhandene Außenkartbahn sind gemäß § 1 (10) BauNVO Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen allgemein zulässig. Bei Änderungen, Erweiterungen bzw. Erneuerungen der bestehenden Außenkartbahn sind die Emissionen der betreffenden Anlagen durch besondere technische Maßnahmen und Betriebsbeschränkungen soweit zu begrenzen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet und in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

## **1.2 Ausschluss von Nutzungen**

### **1.2.1 Tankstellen, Lagerplätze**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungsarten

Nr. 1 Lagerplätze

Nr. 3 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

### **1.2.2 Einzelhandelsbetriebe**

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte, Gartencenter, 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 Gewerbegebiet zulässig sind.

### **1.2.3 Autowaschanlagen**

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Autowaschanlagen als eigenständige Anlagen unzulässig.

### **1.2.4 Sonstige Nutzungen**

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Bordelle und Eros-Center nicht zulässig.

### **1.2.5 Vergnügungsstätten**

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 (3) Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen als Mindesthöhe und maximale Höhe Oberkante Gebäude (OK) in Meter über Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

Der Höhenbezugspunkt ist hierbei die Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche.

Bemessungsgrundlage für die **Mindesthöhe** ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut. Die **maximale Gebäudehöhe** ist durch die Oberkante des Gebäudes definiert.

Die festgesetzte Oberkante Gebäude baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten und bei untergeordneten Nebenanlagen unterschritten werden.

**\* Änderung/Ergänzung nach öffentlicher Auslegung**

**2.2 Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.


**3. Bauweise**

Gemäß § 22 (4) BauNVO wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

**4. Nebenanlagen und Stellplätze**

**4.1** Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen werden gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Ein- und Ausfahrten und Andienungswege zulässig.

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

**4.3** Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig. Im Bereich der mit der Signatur  gekennzeichneten Fläche sind nicht notwendige Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

**5. Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

**5.1 Öffentliche Grünfläche (Eingrünung Europaring) Ordnungsnummer 5.1 gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die öffentliche Grünfläche parallel zum Europaring ist in ihrem Bestand zu sichern. Bei Neuanspflanzungen sind die Regelungen unter dem Punkt 5.2. zu beachten. Um den im Plangebiet befindlichen Mast muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von Bepflanzung freigehalten werden – die Einsaat von Wildrasen ist möglich

**5.2 Private Grünfläche (Grünzug), Ordnungsnummer 5.2, gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" ist innerhalb des Schutzstreifens der 110 KV - Freileitung gemäß der Artenliste 4.2.1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan je m<sup>2</sup> mit einem Strauch, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Drei bis acht Gehölze einer Art sind in Gruppen zusammenzufassen. Um den im Plangebiet befindlichen Mast muss eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von Bepflanzung freigehalten werden – die Einsaat von Wildrasen ist möglich

Der Bereich außerhalb des Schutzstreifens ist gemäß der Artenliste 4.2.1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan **\* je angefangene 250 m<sup>2</sup> mit einem Baum I. Ordnung, \* je angefangene 80 m<sup>2</sup> 100 m<sup>2</sup>** mit einem Baum II. Ordnung und je m<sup>2</sup> mit einem Strauch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind zu drei bis acht einer Art in Gruppen zusammenzupflanzen.

**SATZUNG :**

**5.3 Private Grünfläche, Ordnungsnummer 5.3, gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die private Grünfläche parallel zur BAB 4 ist gemäß der Artenliste 4.2.1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan je angefangene 250 m<sup>2</sup> mit einem Baum I. Ordnung, je angefangene 100 m<sup>2</sup> mit einem Baum II. Ordnung und je m<sup>2</sup> mit einem Strauch zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sträucher sind zu drei bis acht einer Art in Gruppen zusammenzupflanzen. Die Pflanzqualitäten sind entsprechend der Artenliste 4.2.1 auszuwählen.

**5.4 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung (Obstwiese), Ordnungsnummer 5.4, gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" soll mit Obstbäumen alter Sorten gemäß der Artenliste 4.2.3 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan bepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Pflanzabstände, Pflanzanordnung und Pflanzqualitäten sind entsprechend den Angaben zur Artenliste 4.2.1 zu wählen.

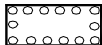
**5.5 Private Grünfläche , Ordnungsnummer 5.5. , gemäß § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB**

Die bestehende private Grünfläche ist in ihrem Bestand zu sichern, Anpflanzungen sind entsprechend der Artenliste 4.2.1 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan vorzunehmen. Die Aussagen zu Pflanzqualität, Artenzusammensetzung, Pflanzanordnung unter Artenliste 4.2.1. sind bindend.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

**Begrünung der Baugrundstücke**

**6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die mit der Signatur  gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern entsprechend Artenliste 4.2.5 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind Ein- und Ausfahrten zulässig. Baumstandorte sind außerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu wählen.

**6.2 Nicht überbaubare Flächen**

Mindestens 25 % der Baugrundstücke sind mit einer Pflanze pro m<sup>2</sup> gemäß der Artenliste 4.2.6 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. 40 % dieser Flächen können als Extensivrasen angelegt werden und sind entsprechend zu pflegen - ausnahmsweise sind Bodendecker zulässig. Die unter Punkt 6.1. genannten Flächen, sowie die privaten Grünflächen 5.3, 5.4 und 5.5 werden auf den Begrünungsanteil angerechnet.

**6.3 Begrünung Nachbargrenzen**

Entlang der Nachbargrenzen sind beidseitig 3 m breite Gehölzflächen mit einer Pflanze pro m<sup>2</sup> entsprechend Artenliste 4.2.6 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**SATZUNG :**

**6.4 Stellplatzbegrünung (privat)**

Je angefangener 5 Stellplätze ist ein großkroniger Baum entsprechend der Artenliste 4.2.5 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan 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.

**6.5 Stellplatzbegrünung (öffentlich)**

Die öffentlichen Parkplätze in den Planstraßen sind mit großkronigen Laubbäumen entsprechend Artenliste 4.2.5. des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan, Stammumfang mindestens 20/25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu überstellen. Nach drei Stellplätzen ist eine Baumscheibe von der Mindestgröße 6 m<sup>2</sup> anzulegen.

**7. Geh – Fahr – und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

**7.1 Entwässerung**

Die mit der Bezeichnung G – F - L festgesetzten Flächen sind mit einem Geh – Fahr – und Leitungsrecht zugunsten der SBK Kerpen – Abteilung Stadtentwässerung zu belasten.

**7.2 Versorgung**

Die mit der Signatur **==** und der Bezeichnung G - L festgesetzten Flächen sind mit einem Geh – und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

**8. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

**Lärmbelastete Flächen**

Im Bereich der mit der Signatur **▲ ▲ ▲** gekennzeichneten und durch die Buchstaben A, B, C und D näher bezeichneten lärmbelasteten Flächen sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. An Gebäudeseiten die von der BAB 4 abgewandt liegen, dürfen ohne besonderen Nachweis nach DIN 4109 Bauteile verwendet werden, die um eine Schallschutzklasse niedriger liegen. Auf die Möglichkeit schalltechnischer Einzelnachweise wird hingewiesen:

Außenbauteile von Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO/ Büroräume müssen folgende Schalldämm-Maße dB R<sub>w,res</sub> erfüllen

Fläche A: 45 dB (Wohnungen) und 40 dB (Büros)

Fläche B: 40 dB (Wohnungen) und 35 dB (Büros)

Fläche C: 35 dB (Wohnungen) und 30 dB (Büros)

Fläche D: 30 dB (Wohnungen) und 30 dB (Büros)

**B. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

**1. Begrünung**

Der Nachweis über die Erfüllung der Festsetzungen über die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind in einem Freilächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach sachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.

**SATZUNG :**

**2. Entwässerung/Leitungen**

**2.1 Sauger und Sammler**

Während der Durchführung von Baumaßnahmen angetroffene Sauger und Sammler müssen wieder an die Vorflut angeschlossen werden.

**2.2 Vorhandene Leitungen**

Es wird auf im Plangebiet bestehende Telekommunikationseinrichtungen hingewiesen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten in Nähe der Leitungen ist es erforderlich, dass die Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro der Deutschen Telekom Kontakt aufnehmen.

**3. Denkmalschutz**

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.

**4. Besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**

Im mit der Signatur **XXXXXX** gekennzeichneten Bereich sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Es sind die Bauvorschriften der DIN 1054 sowie die DIN 18196 zu beachten.

**5. Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen**

**Auflagen gem. Fernstraßengesetz (FStrG)**

1. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Bauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Sicht – und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen 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. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

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.



**6. 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.

Kerpen, Januar 2003

**\* Änderung/Ergänzung nach öffentlicher Auslegung Juni 2003**