

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)
 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 FESTSETZUNGEN ZUM GE-GEBIET GE 1
 - 1.1.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Nicht zugelassen sind alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass vom 02.04.1998- RdErl. D. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 –8804.25.1 (V Nr. 1/98).
 - 1.1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:
 1. Tankstellen
 - 1.1.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:
 1. Vergnügungsstätten
 - 1.2 FESTSETZUNGEN ZUM GE-GEBIET GE 2
 - 1.2.1 Gliederung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (8) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

Nicht zugelassen sind alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass vom 02.04.1998- RdErl. D. Ministeriums für Umwelt Raumordnung und Landwirtschaft – VB5 –8804.25.1 (V Nr. 1/98).
 - 1.2.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:
 1. Tankstellen
 - 1.2.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:
 1. Vergnügungsstätten
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO
 - 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Höhe der baulichen Anlagen.
 - 2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Ausgangshöhe die Planungshöhe des an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche.

- 2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.
- 2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.
- 2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.
4. NEBENANLAGEN
- 4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO
- 4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwuch sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB
- 4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
- 4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.
5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)
- 5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO
- 5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.
6. MIT GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (21) BauGB)
- 6.1 MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER DEUTSCHEN BAHNZU BELASTENDE FLÄCHEN
- 6.1.1 Im Bereich des festgesetzten P+R-Parkplatzes wird zur Sicherung einer vorhandenen Leitungstrasse der Deutschen Bahn AG ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG festgesetzt.

7. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 ANPFLANZEN VON STRASSENBÄUMEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' sind insgesamt 24 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² herzustellen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, nicht der im Plan eingetragene Standort. Eine der folgenden Baumarten soll verwendet werden:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm

7.2 ANPFLANZUNG VON STRAUCHHECKEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den im Maßnahmenplan eingezeichneten Flächen sind Gehölze der folgenden Liste flächendeckend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildbirne	<i>Pyrus regelia</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Mindestpflanzgröße: Str., 2xv, 60-100, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

7.3 ERHALT DES GEHÖLZBESTANDES IM NORDEN DES GEWERBEGEBIETES gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten.

7.4 ANPFLANZUNG VON STRASSENBEGLEITGRÜN UND WIEDERHERSTELLUNG VON BEGRÜNTE BÖSCHUNGEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich des Brückenbauwerkes sind die angrenzenden Straßenböschungen dauerhaft zu bepflanzen. Folgende Arten sind u.a. zu verwenden:

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Mindestpflanzgröße: Str., 2xv, 60-100, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

7.5 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

7.5.1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT; ANPFLANZUNG STANDORTHEIMISCHER LAUBWALD gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 20 BauGB

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist eine flächige Aufpflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu sichern. Die Pflanzung erhält einen 6-8 m breiten Strauchgehölzsaum aus u.g. Arten.

Bäume

Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata

Hei, 2xv, mit Ballen, 200-250 - Pflanzqualität für Baumhecken, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m

Strauchgehölze:

Weißdorn	Crataegus spec.
Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Frangula alnus

Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150, Pflanzabstand 1,20 x 1,20 m

7.5.2 WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

Pflanzgebot: Fassadenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Arten der Pflanzliste F werden empfohlen. Auch bei kleineren Wandflächen soll die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung geprüft werden. Die Pflanzung ist so vorzunehmen, dass in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsbedingungen abgeschlossen ist. Soweit notwendig, sind geeignete witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Rank-, Schling- und Kletterpflanzen:

Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Immergrüne Geißschlinge	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
Efeu	Hedera helix
Waldrebe	z.B. Clematis montana

Dachbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es wird empfohlen Flachdächer und flach geneigte Satteldächer extensiv mit Gräsern, Kräutern und/oder Sedum-Arten zu begrünen.

8. SCHALLSCHUTZ

- 8.1 Für die Planbereiche GE 1 und GE 2 folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleis-
tungspegel festgesetzt:

Fläche	tags dB(A) / m ²	nachts dB(A) / m ²
GE1	63	47
GE2	65	50

Das Berechnungsverfahren für die Kontingentierung der Gewerbeimmissionen und die zu Grunde
gelegten Annahmen sind dem Gutachten des Büros ACCON Köln GmbH, Bericht Nr. ABC 0704 –
4819 – 406 vom 08.07.2004 zu entnehmen. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. HÖHENFESTSETZUNGEN

Die in den Planbereichen festgesetzten Höhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der
anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

- 1.1.1 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot
zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten Materialien zulässig.

2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

- 2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbau-
körpers zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Vorgärten

- 3.1.1 Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden Verkehrs-
flächen) sind Hecken anzupflanzen

4. WERBEANLAGEN

- 4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbe-
reich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 4,0 m² Fassaden oder
Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

- 4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 4m² auf Masten oder als Steilen am Straßenraum zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.
5. MÜLLAUFSTELLBEREICHE
- 5.1 Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.
- III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)
1. Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- IV. HINWEISE
1. LAGE DES KUHACHES
- Kuhbach
Im Plangebiet befindet sich der verrohrte Verlauf des Kuhbaches. Die Trasse ist im Plan nachrichtlich dargestellt.
2. Straßenbrücke, Fußgängerbrücke
Die Erstellung der Straßenbrücke über das Bedburger Gleis sowie der Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen der Strecke Köln – Aachen ist in Planung und Durchführung mit der DB Netz AG, NL West, Anlagenmanagement S2, Hansastr. 15, 47058 Duisburg abzustimmen.
3. Altlasten, Baubeginn
Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Wasser- Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein – Erft – Kreises altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen. Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen sind mit der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.
4. Telekommunikation
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
4. BEGRÜNDUNG
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 8seitige Begründung.