Übersichtskarte M. 1:20000

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte ist entstanden im Jahre .... im Maßstab .... durch .... Uraufnahme-vereinfachte-Teil-Neuvermessung.

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. - neu kartiert, nach einwandfreien Fortf. - Vermessungen (Nr.55 FA II) - nach einer Teilneuvermessung und unter Verwendung von Fortf. - Vermessungen (vereinfachte Neuvermessung) - nach einer Neuvermessung gem. Erg. - Best. und Vermessungspunktanweisung.

Die Darstellung entspricht dem Zustand vom

....

....

....

Ö.b.Verm.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

....

....

Ö.b.Verm.

Ausfertigung

Dieser Plan ist die Ausfertigung, die der Rat der Stadt Kerpen in seiner Sitzung vom .... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen hat.

....

Bürgermeisterin / Ratsmitglied

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993, (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991, S.58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - (BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. 2000, S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV NRW 2007, S. 708)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. S. 566).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.10.2007 (GVBl. NRW 2007, S. 380).

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB, zu den Änderungen bzw. Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis ....

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am .... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

Entwurf - TÜ 246

Stadtplanung Zimmermann GmbH

Linzer Straße 31 50939 Köln Tel. 0221/41 10 11 0

Entwurf - TÜ 246 / 4. Änderung

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH

Anna-Schneider-Steig 22 50678 Köln Tel. 0221/93 18 95 - 0

Umweltbericht/Artenschutz: Smeets + Damaschek, Erftstadt

Entwässerungsplanung - Straßenplanung: Ing.-Büro Fischer, Erftstadt

Immissionsschutz: ADU cologne GmbH, Köln

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Kerpen am .... als Satzung beschlossen worden.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin / Ratsmitglied

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

Textliche Festsetzungen

Diesem Bebauungsplan sind eine Begründung inklusive Umweltbericht und folgende Anlagen zur Begründung beigefügt:

- Schalltechnische Stellungnahme (ADU colgne GmbH, Köln)

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom .... in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am .... gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Dieser Plan wurde gem. § 10 (2) des BauGB am .... zur Genehmigung vorgelegt. Verletzungen von Rechtsvorschriften werden nicht geltend gemacht. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... AZ ....

Köln, den ....

....

Bezirksregierung Köln im Auftrag

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Kerpen vom .... aufgestellt worden.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) BauGB nach der öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Rates der Stadt Kerpen vom ....

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekanntgemacht worden.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin

Eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a (3) des BauGB zu der (den) Änderung(en) bzw. Ergänzung(en) nach der öffentlichen Auslegung erfolgte vom .... bis ....

Kerpen, den ....

....

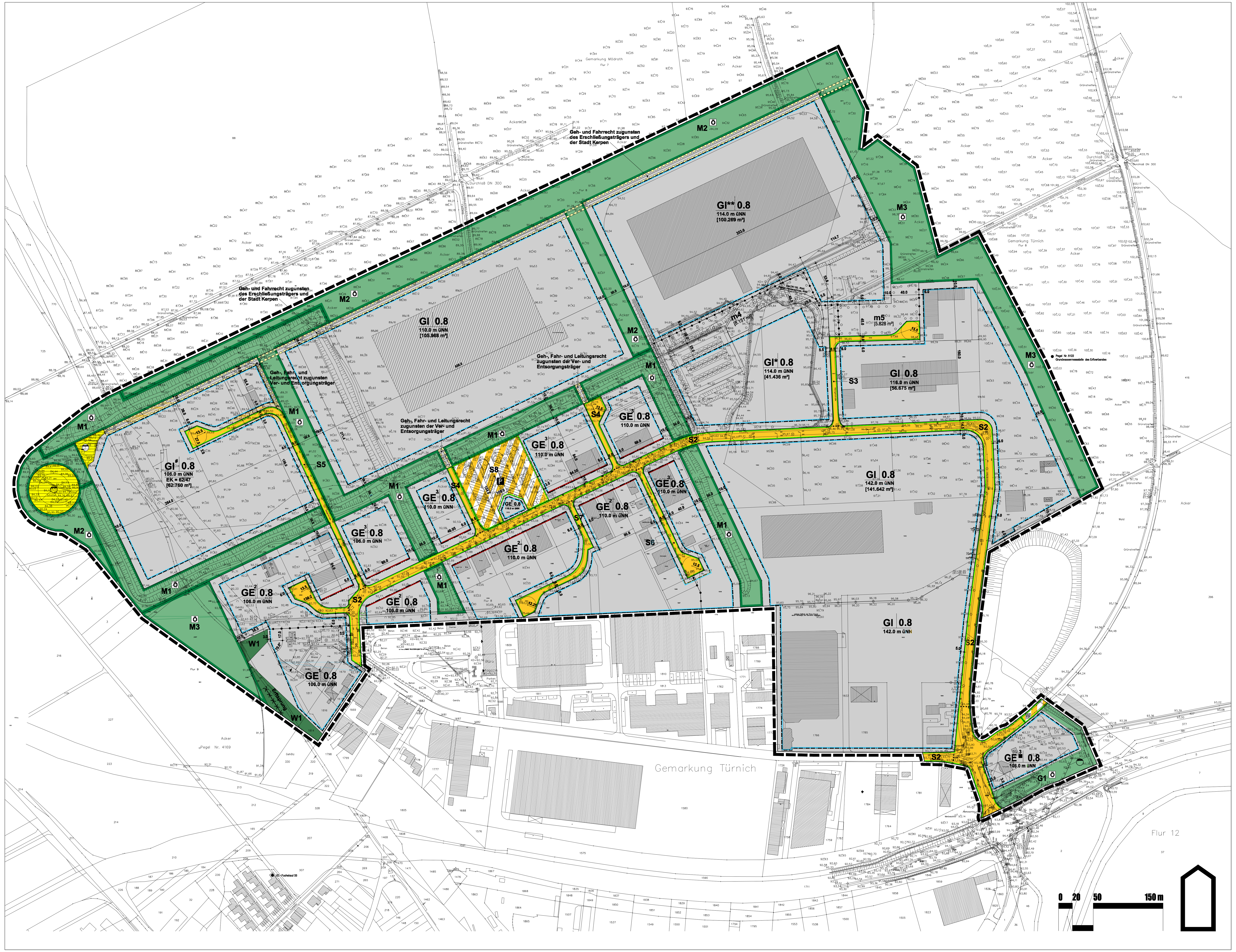
Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der Bezirksregierung sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind gem. § 10 (3) BauGB am .... bekannt gemacht worden.

Kerpen, den ....

....

Bürgermeisterin



A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO werden die Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert:

Gewerbegebiet - GE 1

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet - GE 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (lfd. Nrn. 1 - 153) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998.

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 79 - 153) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

(Siehe einheitliche Klarstellung zu GE 1 unter GE 3)

Gewerbegebiet - GE 2

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet - GE 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998.

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

(Siehe einheitliche Klarstellung zu GE 2 unter GE 3)

Gewerbegebiet - GE 3

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet - GE 3 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - IV (lfd. Nrn. 1 - 78) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998.

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GE 3 gegliederten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse IV (lfd. Nrn. 37 - 78) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Einheitliche Klarstellung für GE 1, GE 2 und GE 3:

Soweit es sich bei den nach der jeweiligen Abstandsklasse zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen um nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, die nicht einem zulässigen Gewerbebetrieb untergeordnet sind, muss im Genehmigungsverfahren in der Regel eine atypische Betriebsweise nachgewiesen werden, da diese Anlagen ansonsten nur im GI-Gebiet zulässig sind.

1.2 Industriegebiet gem § 9 BauNVO

Gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. m. § 1 (8) BauNVO wird das Industriegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse gegliedert:

Industriegebiet - GI

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Industriegebiet - GI sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - III (lfd. Nrn. 1 - 36) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998.

1.3 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO

1.3.1 Einzelhandelsbetriebe

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe 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 Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diese Betriebe aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen nur in einem Gewerbegebiet/Industriegebiet zulässig sind und die nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufsfläche haben.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben zulässig, wenn das angebotene Sortiment zur Deckung des täglichen Bedarfs der Beschäftigten des Gewerbe- und Industriegebietes dient und die nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.4 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

1.4.1 Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im GI - Gebiet und Gewerbegebiet - GE 3 ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

1.5 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO

1.5.1 Spielhallen / Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung sowie Vorführ- und Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, nicht zulässig.

1.5.2 Bordelle

Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Bordelle nicht zulässig.

1.5.3 Fäkalienaufbereitungsanlagen

Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Anlagen zur Behandlung und Aufbereitung von Fäkalien (analog Nr. 8.10 - 4. BImSchV) im Plangebiet nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO

2.1 Überschreitungen der Gebäudehöhe

Ausnahmsweise zulässig sind Überschreitungen der gemäß § 18 BauNVO festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu 150 m ü. NN, wenn die jeweils zusammenhängende Grundfläche der höheren Gebäude, Gebäudeteile oder technischen Anlagen 25 m² nicht überschreiten.

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet GE 3■ an der B 264 dürfen Vordächer (z.B. Tankstellenüberdachung) die festgesetzen Baugrenzen ausnahmsweise überschreiten:

- um bis zu 2,5 m nach Süden zur B 264,
- um bis zu 1 m nach Westen zur Röntgen-/Heisenbergstraße.

4. Nebenanlagen/Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Auf den Flächen zwischen der Baulinie bzw. der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind bis maximal 50 % Grundstückszufahrten und Wege sowie Pkw-Stellplätze zulässig. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Gewerbegebiet GE 3■ an der B 264 (im Südosten des Plangebietes, am Gebietseingang).

5. Pflanzmaßnahmen im GI* und GI**

Schaffung einer zusammenhängenden, west-ost verlaufenden Pflanzfläche zur Sicherstellung einer ökologisch wirksamen Grünvernetzung innerhalb des GI-Gebietes.

Pflanzmaßnahme m4

Im Industriegebiet GI* ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (8.151 m²) eine zusammenhängende Vegetationsfläche von mindestens 8.000 m² Größe anzulegen. An bis zu vier Stellen sind Unterbrechungen in den Wiesenflächen mit einer maximalen Breite von je 8 m für die Herstellung von Fahrwegen zulässig. Folgende Pflanzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Anlegen von extensiven Wiesen- oder Wasserflächen (Versickerungsmulden, Regenwasserrückhaltung, Teich etc.),
- Pflanzung von Gehölzen der Artenliste 5 auf extensiver Wiesenfläche auf einer Fläche von mindestens 2.700 m² Größe als Hochstämme mit StU 10 - 12 cm in Gruppen zu je 5 - 10 Bäumen je Art und im Verband 8m x 8m.

Pflanzmaßnahme m5

Im nördlich angrenzenden Industriegebiet GI** (100.296 m²) ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (5.828 m²) eine zusammenhängende Vegetationsfläche von mindestens 5.800 m² herzustellen. Dabei sind folgende Pflanzmaßnahmen vorzusehen:

- Pflanzung von Sträuchern der Artenliste 4 und Bäumen der Artenliste 5 (als Heister) und Herstellung von waldartigen Beständen in Ergänzung zu den waldartigen Strukturen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche M3. Verwendet werden mindestens vier verschiedene Gehölzarten als Heister in Gruppen zu je 10-15 je Art in Anteilen von mindestens 20 % je Art.

6. Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

6.1 Begrünung von Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9(1) 25 a BauGB

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind die mit den Ordnungsziffern S 2 u. S 8 bezeichneten Maßnahmen vorzunehmen:

- S 2 Pflanzung von Straßenbäumen, beidseitig und gegenüberstehend, aus Platane (Platanus acerifolia) als Hochstamm mit Stammumfang (StU) 16-18 cm in Abständen von 10-15 m in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) - Alleepflanzung, für die Anordnung von PKW-Parkplätzen ist in Zuordnung zu GE-Flächen ausnahmsweise eine Unterbrechung des Pflanzstreifens zulässig. Der Pflanzabstand der Straßenbäume darf hier jedoch 20 m nicht überschreiten.
- S 8 Pflanzung von Solitärbäumen in LKW-Parkplatzflächen, einreihig, aus Platane (Platanus acerifolia) als Hochstamm mit StU 16-18 cm in Abständen von 10-15 m entlang von Nutzungsgrenzen in seitlichen Pflanzstreifen von mindestens fünf Metern Breite mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) sowie einzeln in Pflanzbeeten von mindestens neun Quadratmetern Fläche mit Landschaftsrasen zur gestalterischen Gliederung der Parkplatzanlage.

7. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

7.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die mit den Ordnungsziffern M1-M3 bezeichneten Maßnahmen vorzunehmen:

- M 1 Pflanzung von Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) als Heister im Verlauf von Versickerungsgräben und von Sträuchern der Artenliste 6 im Anschluß an die Versickerungsgräben und Herstellung von begleitenden Hochstaudenfluren unter Integration eines Unterhaltungs- und Verbindungsweges sowie teilweise mit durchgehendem Anschluss an angrenzende linienhafte Feldgehölze und unter Einbeziehung teilweise vorhandener, entsprechend geeigneter Gehölze - verwendet werden mindestens drei verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu je 10-15 je Art mit Anteilen von mindestens 25 % je Art; Gesamtflächenanteil der Gehölze: 1/2
- M 2 Pflanzung von Sträuchern der Artenliste 4 und Herstellung von begleitenden Säumen im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. offen strukturierten Biotopflächen - verwendet werden mindestens vier verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu je 10-15 je Art mit Anteilen von mindestens 20 % je Art; Gesamtflächenanteil der Gehölze: 2/3
- M 3 Pflanzung von Sträuchern der Artenliste 4 und Bäumen der Gehölzliste 5 (als Heister) und Herstellung von waldartigen Beständen mit ausgeprägten Waldrandstrukturen im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen oder offen strukturierten Biotopflächen bzw. angrenzenden Gewerbeflächen. Verwendet werden mindestens vier verschiedene Gehölzarten als Heister in Gruppen zu je 10-15 je Art in Anteilen von mindestens 20 % je Art.

7.2 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Abwasserbehandlungsanlage (G1)

- G 1 Die öffentliche Grünfläche nördlich der B 264 ist nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Ausbauplanung herzustellen. Hier sind Bodenfilterbecken und zugeordnete Anlagen zur Behandlung des Niederschlagswassers (z.B. offene Gräben, Zu- und Ablaufbauwerke, Abscheider, etc.) sowie erforderliche Unterhaltungswege zulässig.

7.3 Ausschluss der Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3■ an der B 264 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind in das östlich gelegene Gewässer II.-Ordnung (vorhandener Graben) einzuleiten. Die Bewegungs-, Lager- und Parkflächen müssen je nach Verschmutzungsgrad bei entsprechender Rückhaltung in die öffentliche Kanalisation oder in das Gewässer abgeleitet werden.

8. Waldflächen gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

Flächen für Wald (gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB) mit eingetragenen Ordnungskennziffern zur Bezeichnung der einzelnen Bestände

- W 1 Aufforstungsbestand aus Rotbuche, Stiel-Eiche und anderen Laubwaldarten

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

9.1 Begrünung der Parkplatzflächen der Baugrundstücke

Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB) in Parkplatzflächen des privaten Bereichs: Pflanzung von Solitärbäumen der Artenliste 1 jeweils einer Art in mindestens neun Quadratmeter großen Pflanzflächen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) im Wechsel mit jeweils fünf Parkbuchten und mindestens ein Baum je angefangene fünf Parkbuchten. Diese Festsetzung gilt nicht für das Gewerbegebiet GE 3■ an der B 264 (im Südosten des Plangebietes, am Gebietseingang).

9.2 Begrünung der Flächen zwischen Baugrenze / Baulinie und Straßenverkehrsfläche

Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) zwischen Baugrenze / Baulinie und Straßenverkehrsfläche. Die Pflanzung erfolgt innerhalb eines 2 m breiten Streifens entlang der Grenze zur Straßenverkehrsfläche; der Abstand der Baumpflanzung zur Straßenverkehrsfläche beträgt 1 m:

- S 3 Pflanzung von Bäumen, einreihig, je 100 m Straßenabwicklung 8 Stück, aus Gemeiner Esche (Fraxinus excelsior) als Hochstamm mit StU 16-18 cm in Abständen von 10-15 m in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen),
- S 4 Pflanzung von Bäumen, einreihig, je 100 m Straßenabwicklung 10 Stück, aus Baum-Hasel (Corylus colurna) als Hochstamm mit StU 12-14 cm in Abständen von 8-12 m in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen),
- S 5 Pflanzung von Bäumen, einreihig, je 100 m Straßenabwicklung 10 Stück, aus Schnurbaum (Sophora japonica) als Hochstamm mit StU 12-14 cm in Abständen von 8-12 m in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen),
- S 6 Pflanzung von Bäumen, einreihig, je 100 m Straßenabwicklung 10 Stück, aus Schwedischer Mehlbeere (Sorbus intermedia) als Hochstamm mit StU 12-14 cm in Abständen von 8-12 m in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen),
- S 7 Pflanzung von Bäumen, einreihig, je 100 m Straßenabwicklung 10 Stück, aus Eberesche (Sorbus aucuparia) als Hochstamm mit StU 12-14 cm in Abständen von 8-12 m in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen).

Ausnahmen: Für Zufahrten und Zugänge zu den Grundstücken ist eine Unterbrechung des Grünstreifens ausnahmsweise zulässig.

9.3 Begrünung der Baugrundstücke

Flächen und Standorte mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) in nicht überbauten Grundstücksflächen des privaten Bereichs:

Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen müssen bepflanzt werden. Pflanzung von Solitärbäumen der Artenliste 2 jeweils einer Art in Pflanzstreifen mit Landschaftsrasen (Auswahl gemäß DIN 18917 und Regelsaatgutmischungen) in Pflanzabständen von 5-10 m sowie in zusammenhängenden Beständen. Gepflanzt werden mindestens ein Baum je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche; soweit vorhandene Gehölzbestände auf den betreffenden Grundstücken erhalten werden sind jeweils 100 m² je angefangene 400 m² überbaute Grundstücksfläche anzurechnen. Hinweis: Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begrünungs- und Pflegeplan) einzureichen.

10. Artenlisten

Artenliste 1 - Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang: mind. 10-12 cm

Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Schnurbaum (Sophora japonica), Baum-Hasel (Corylus colurna), Alnus cordata (Italienische Erle), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Platane (Platanus acerifolia), Lederhülsenbaum (Gleditsia triacanthos), Sorbus aucuparia (Eberesche), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Fächerblattbaum (Ginkgo biloba)

Artenliste 2 - Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang: mind. 10-12 cm

Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudo-platanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Winter-Linde (Tilia cordata), Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Walnuß (Juglans regia)

Artenliste 3 - Heister, 1mal verschult (1xv.), Höhe: mind. 100-125 cm, Pflanzverband: 1x1 m

Hunds-Rose (Rosa canina), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornuis sanguinea), Kornell-Kirsche (Cornus mas), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Holz-Birne (Pyrus pyraster), Schlehe (Prunus spinosa)

Artenliste 4 - Heister, 1mal verschult (1xv.), Höhe: mind. 100-125 cm, Pflanzverband: 1x1 m

Hasel (Corylus avellana), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Traubenkirsche (Prunus padus), Hunds-Rose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holz-Apfel (Malus sylvestris), Holz-Birne (Pyrus pyraster)

Artenliste 5 - Hochstamm, 3mal verpflanzt (3xv.), Stammumfang: mind. 10-12 cm oder Heister, 1mal verschult (1xv.), Höhe: mind. 100-125 cm, Pflanzverband: 1x1 m

Rotbuche (Fagus sylvatica), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winter-Linde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Artenliste 6 - Heister, 1mal verschult (1xv.), Höhe: mind. 100-125 cm, Pflanzverband: 1x1 m

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Traubenkirsche (Prunus padus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Hasel (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)

11. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 (1a) BauGB werden zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der RWE Power AG bereitgestellten Flächen festgesetzt (ca. 31,5 ha). Angabe zur Lage der Flächen und zu den Entwicklungszielen können dem Landschaftspflegerischem Begleitplan zur 2. Änderung entnommen werden. Zwischen der Stadt Kerpen und der RWE Power AG wurden entsprechende vertragliche Vereinbarung zur Sicherung dieser Flächen getroffen.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den Industriegebieten GI # im nördlichen Plangebiet sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Flächengröße (ca.)	Emissionskontingente L_{EK} in dB (Tags/Nachts)
Teilfläche 1	62.760 m²	62/47

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691 (Norm-Entwurf DIN 45691: Geräuschkontingentierung, Mai 2005) für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Bauschutzbereich - Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereichs des NATO-Flughafens Nörvenich. Bei geplanten baulichen Anlagen, die eine Höhe von 116 m üNN überschreiten, ist die Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf vor Erteilung einer Baugenehmigung zu beteiligen. Im Plangebiet ist mit Lärm- und Abgas - Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Tektonische Störzone - Im südwestlichen Plangebiet befindet sich eine bewegungsaktive geologische Störzone (Erftsprung) in deren Einwirkungsbereich es zu unterschiedlichen bauwerksschädigenden Bodenbewegungen an der Oberfläche kommen kann. Der ungefähre Verlauf der Störzone ist in der Planzeichnung vermerkt. Weitere Informationen zur tektonischen Störzone sind bei der RWE Power AG Zentrale 50416 Köln bzw. beim Bergamt Düren, Josef-Schregel-Straße 21, 52349 Düren einzuholen.

Bodenverhältnisse - Bei der Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Darum ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik 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. Dabei sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Bereichsweise ist ein oberflächennaher Grundwasserstand <= 3m anzutreffen. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Auffüllungsböden ist im Baugenehmigungsverfahren ein Abstand von mindestens 20 m zwischen Gebäuden und der Versickungsanlage nachzuweisen.

Bepflanzung - Der Nachweis über die Erfüllung der unter Punkt 9 getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung des Grundstücks, ist in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Dieser wird nach Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

Dachbegrünung - Zur ökologischen Aufwertung größerer Dachflächen, Minderung des Aufheizungseffektes, Rückhaltung des Niederschlagswassers und Förderung des Kleinklimas sollten Flachdächer, soweit möglich, mit Dachbegrünung versehen werden. Der Begrünungsaufbau sollte im wassergesättigten Zustand mindestens 50 kg/m² erreichen. Die Flächen sollten mit Stauden, welche dem jeweiligen Bodensubstrat und der Begrünungstechnik angepasst sind, begrünt werden.

Fassadenbegrünung - Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten sowie Förderung geländeklimatisch/lufthygienischer Effekte (Transpiration und Filterfunktion der Pflanzen) sollten an den Fassaden der Gebäude, soweit möglich, Rank- bzw. Kletterpflanzen des Landschaftspflegerichen Fachbeitrags angepflanzt werden. Die Größe der offenen Pflanzflächen sollte 0,5 m² nicht unterschreiten.

Emissionskontingente in GI # - Im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind bei der Ermittlung der Emissionskontingente in GI # folgende Immissionsorte mit den jeweiligen Aufpunkte zu beachten: IO 1, Wohnhaus Fuchskaul 33, h=4m; IO 2, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Heisenbergstr. 80, h=4m; IO 3, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Geigerstr. 5, h=4m; IO 4, Gewerbebetrieb (Betriebswohnung) Geigerstr. 92, h=4 m

kerpen

BAULEITPLANUNG
STADT KERPEN

AMT 16 "PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND KLIMASCHUTZ"

Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB)

Zeichen	Bedeutung
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
z.B. GE[2]	s. textl. Festsetzungen Nr. 1.1
z.B. GE[3]■	s. textl. Festsetzungen Nrn. 1.1, 3, 4, 7.3, 9.1
z.B. GI*	s. textl. Festsetzungen Nrn. 1.2, 5
z.B. GI**	s. textl. Festsetzungen Nrn. 1.2, 5
z.B. GI#	s. textl. Festsetzungen Nrn. 1.2, 12 u. Nachrichtl. Übernahmen, Hinweise u. Empfehlungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zeichen	Bedeutung
0.8	Grundflächenzahl (GRZ)
142.0 m üNN	Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Normalnull

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- W — Wirtschaftsweg
- S2, S8 — s. textl. Festsetzungen Nr. 6
- S3 - S7 — s. textl. Festsetzungen Nr. 9.2; Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Begrünung im Straßenraum

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Ö — öffentlich
- Abwasserbehandlungsanlage
- M1 - M3 — s. textl. Festsetzungen Nr. 7.1
- G1 — s. textl. Festsetzungen Nr. 7.2

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr 18b BauGB)

- Fläche für den Wald
- W1 — s. textl. Festsetzungen Nr. 8

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe Kapitel 5.2.6 der Begründung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Erftsprung siehe Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen
- ungefährer Verlauf einer unterirdischen Gas- und Wasserleitung GAS DN 100 RWE, Wasser, Hausanschluss RWE
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadtteil Türnich

Bebauungsplan

TÜ 246/4.Ä
"Gewerbe- und Industriegebiet Ville"

M. 1 : 2000 Offenlage Stand 26/08/2009