

## **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)**

- 1.1. Im Gewerbegebiet (sofern nicht ausdrücklich anders benannt alle Teilflächen GE 1.1 bis 1.3) sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
  - Anlagen und Einrichtungen für die Gewinnung, Lagerung, Sortierung und Bearbeitung von Schrott,
  - Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung, Zerkleinerung und zum Schreddern von Bauschuttmaterial,
  - Land- und Gartenbaubetriebe,
  - Tierzucht und -haltung,
  - Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Unterkünfte sowie Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO.
- 1.2. Im Gewerbegebiet sind die folgenden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehört beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche des Betriebs muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet und darf nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB sein.
  - Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment an Endverbraucher, die überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z.B. Kioske oder Trinkhallen).
  - Tankstellen, sofern auch alternative Kraftstoffe (z.B. Biogas, Wasserstoff, Strom) zum Verkauf angeboten werden.
- 1.3. Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Anlagen für kirchliche und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstätten.
- 1.4. In den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets sind Betriebe und Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, die in Anhang 1 zum Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) in den jeweils gemäß Planzeichnung angeführten Abstandsklassen gelistet sind.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind gemäß § 15 BauNVO nur solche Betriebe und Nutzungen zulässig, von denen keine wesentlichen negativen Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz, ausgehen. Die Feststellung hat im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Fachgutachten auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien (u.a. TA Lärm, TA Luft, GIRL) zu erfolgen.

1.5. Zulässigkeit von Arten baulicher Anlagen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Die Betriebsbereiche, in denen die gefährlichen Stoffe nach Anhang I der Störfall-Verordnung – 12. BImSchV in einer Menge oberhalb der in der Stoffliste genannten Mengenschwelle nach Spalte 4 vorhanden oder vorgesehen sind oder vorhanden sein könnten, werden somit ausgeschlossen.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die (maximal) zulässige Gebäudehöhe (GH max.) baulicher Anlagen bestimmt.

Für Teilbereiche des Bebauungsplans wird auch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ) oder die Gebäudehöhe (GH) als Mindestmaß sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag im Plan festgesetzt.

2.2 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (= unterer Bezugspunkt). Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (minimalen und maximalen) Höhe baulicher Anlagen (GH) ist der jeweils höchste Punkt der baulichen Anlage maßgeblich.

2.3 Die festgesetzten Höhen dürfen auf maximal 10 % der Grundstücksfläche, maximal jedoch auf 6.000 m<sup>2</sup> eines Baugrundstücks, um bis zu 12 m überschritten werden.

Abweichend hierzu ist im Bereich des GE 1.2 (alle Teilflächen) insgesamt nur eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe auf maximal 6.000m<sup>2</sup> Grundfläche um bis zu 10 m zulässig.

2.4 Die maximal zulässigen Höhen können durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Raumluftechnische Anlagen (RLT), Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Treppenaufgänge) um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese technischen Anlagen zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens dem 0,5-fachen des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, bei der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

- 
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)**  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch ein- bis zweigeschossige Gebäude um bis zu 5 m überschritten werden, müssen jedoch einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu Grün- und Versorgungsflächen oder Pflanzflächen einhalten.
- 5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Im Gewerbegebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 5 ha (50.000 m<sup>2</sup>) aufweisen. Ausnahmsweise können auch kleinere Baugrundstücke zugelassen werden.
- 6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 6.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 6.2 Tiefgaragen sind im Gewerbegebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Tiefgaragen unzulässig.
- 7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 7.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet allgemein zulässig. Die Bestimmungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) sind zu beachten.
- 8. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 8.1 Die mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Unterhaltungspflichtigen für die Versorgungsanlagen und Pflanzflächen im Plangebiet zu belasten.
- 8.2 Die mit L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Unterhaltungspflichtigen für die Versorgungsanlagen im Plangebiet zu belasten.
- 9. Anlagen und technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
Im Gewerbegebiet sind auf einem Anteil von mindestens 30% der Dachflächen von Hauptgebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung solarer Strahlungsenergie zu treffen.  
Abweichend kann der ermittelte Flächenanteil von 30% auch auf anderen Dachflächen, z.B. auf Garagen, Carports, Vordächern, an Fassaden sowie auf privaten Grünanlagen im festgesetzten Gewerbegebiet (aufgeständert) umgesetzt werden.  
Diese Flächenanteile können auch als Nachweis für die Solarnutzung nach § 8 Abs. BauO NRW angerechnet werden. Die gestalterischen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

## **10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 10.1 Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten gemäß der jeweiligen Pflanzvorschlagslisten (siehe unter D Hinweise) zu verpflanzen. Abgehende Pflanzen sind zeitnah, spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode, mindestens gleichwertig zu ersetzen.
- 10.2 Begrünung von nicht überbauten Flächen  
Die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lageflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 10.3 Gebäudebegrünung – Dächer  
Bei Gebäuden mit Flachdächern sind 40 % der Dachflächen eines Grundstückes mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Sedum, Gräsern und/oder Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen. Ausgenommen sind verglaste Flächen, Flächen von erforderlichen Revisions- und Wartungswegen und technischen Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).  
Dachflächen von Carports und Garagen sind vollständig zu begrünen.  
Eine Ausnahme von der Pflicht zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Solaranlagen.
- 10.4 Gebäudebegrünung – Tiefgaragen  
Decken von Tiefgaragen und deren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen), und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat- oder belebte Bodenschicht) in einer Stärke von mindestens 40 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken. Die Substratschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 80 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) auszubilden. Die Decken sind gärtnerisch zu gestalten und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus standortgerechten Stauden, Bodendeckern und/oder Rasen zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen von oberirdischen baulichen Anlagen, verglaste Flächen, Terrassen und Kleinkinderspielflächen, notwendige Platz-, Wege- und Verkehrsflächen sowie technische Aufbauten (z.B. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten und Treppenaufgänge).
- 10.5 Gebäudebegrünung – Fassaden  
Die Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Lagerhallen und Garagen als selbständige Gebäude und von überdachten Stellplätzen sind zu einem Anteil von in Summe mindestens 20 % aller auf einem Grundstück errichteten Fassade mit rankenden Pflanzen zu begrünen. Materialität und Ausrichtung der Fassade sind dabei auf die Eignung der Begrünung abzustimmen.

#### 10.6 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen

Bei Errichtung von zusammenhängenden Stellplatzflächen ist je angefangene vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 auf einer Höhe von 1 m) anzupflanzen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einem Wurzelraumvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

#### 10.7 Baumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens 20 hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 auf einer Höhe von 1 m) anzupflanzen.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einem Wurzelraumvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

#### 10.8 Baumpflanzungen auf privaten, nicht überbauten Flächen

Je angefangene 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: 3 mal verpflanzt, mit Ballen, StU 18-20 auf einer Höhe von 1 m) anzupflanzen. Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzflächen) sind hierbei nicht anrechenbar.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> und einem Wurzelraumvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

#### 10.9 Pflanzflächen

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Straßenbegleitgrün mit Baum- und Strauchflächen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen gemäß nachfolgend aufgeführter Pflanzliste zu entwickeln. Bäume sind mit einem Mindestabstand von 15 m anzupflanzen, für Sträucher ist ein Pflanzabstand von mindestens 1,5 m vorzusehen.

##### Heimische und standortgerechte Sträucher, z.B.:

Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe /Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

##### Heimische und standortgerechte Bäume (Abstand von min. 15m), z.B.:

Feldahorn	Acer camprestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus

Traubeneiche  
Stieleiche  
Eberesche/ Vogelbeere  
Winter-Linde

*Quercus petraea*  
*Quercus robur*  
*Sorbus aucuparia*  
*Tilia cordata*

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Fassadengestaltung**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind die Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m vertikal auf der gesamten Gebäudehöhe optisch zu gliedern. Als Gliederungselemente sind Vor- oder Rücksprünge der Fassade, Öffnungen, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel zulässig.

#### **1.2 Fassadenmaterial**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind spiegelnde, reflektierende und glänzende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

#### **1.3 Dachgestaltung**

Innerhalb des Gewerbegebiets sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.

#### **1.4 Dachmaterial**

Als Dacheindeckungsmaterial für geneigte Dächer ist die Verwendung von nicht matten, von eloxierten sowie von glasierten Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.

#### **1.5 Technische Gebäudeeinrichtungen**

Technische Gebäudeeinrichtungen auf Gebäuden sind so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens dem 0,5-fachen Maß ihrer baulichen Höhe entspricht. Ausgenommen hiervon sind Treppenträume und Aufzugsanlagen.

### **2. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf Dachflächen von Gebäuden, Carports oder Garagen sowie im Bereich der Freiflächen der Baugrundstücke oder die Anbringung von Modulen an den Fassaden der Gebäude ist zulässig. Reflexionen oder Blendungen durch die Module in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind zu vermeiden.

### **3. Werbeanlagen**

3.1 Werbeanlagen sind entlang der Bundesautobahn A61 in einem Abstand von 40 m und entlang der L279 in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen, Hinweisschildern sowie Wegweisern auf oder unmittelbar an öffentlichen Verkehrswegen ist unzulässig. Fremdwerbung ist nur zu den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet zulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern Sammelhinweisanlagen an den Verkehrsflächen und innerhalb der Anbauverbots- und beschränkungszone zugelassen werden. Die Bestimmungen zur Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG) sind zu beachten.

3.2 Grundsätzlich sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante (z.B. Trauf- oder Attikahöhe) zulässig. Werbeanlagen an oder auf

- 
- Dächern bzw. Dachflächen sind unzulässig. Je Werbeanlage darf eine Größe von 50 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- 3.3 Beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 15 m über Grund, maximal 98 m ü. NHN zulässig. Eine direkte Ausrichtung auf Wohngebiete oder Wohnbebauung ist unzulässig.
- 3.4 Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 10 m über Grund, maximal 93 m ü. NHN zulässig.
- 3.5 Je angefangene 5 ha (50.000 m<sup>2</sup>) Grundstücksfläche wird die Anzahl der Werbeanlagen auf maximal 5 Fahnen und maximal 5 Werbeanlagen mit einer summierten Gesamtwerbefläche von maximal 180 m<sup>2</sup> beschränkt. Fahnen dürfen eine Höhe von 6 m über Grund, maximal 89 m ü. NHN nicht überschreiten.
- 3.6 Bewegliche und blinkende Lichtwerbeanlagen („Wechsellichtwerbung“), sowie beleuchtete Attika- oder Gesimsbänder oder Lichtwerbung am Himmel bzw. gerichtete Lichtwerbung („Booster“) sind unzulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
- 3.7 Um die Beeinträchtigung der örtlichen Fauna gering zu halten sollte die Beleuchtung von Gebäuden und Werbeanlagen oder Hinweisschildern von oben herab erfolgen und möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände, Freiflächen sowie in Richtung Wohnbebauung oder in den Himmel abstrahlen.
- 3.8 Schilder, die z.B. Firmenname, Inhaberschaft oder Art der gewerblichen Betriebe ankündigen (Hinweisschilder) sowie Wegweiser, sind zulässig, wenn sie auf einer Tafel zusammengefasst sind.

#### **4. Vorzonen, Einfriedungen und Mauern**

- 4.1 Gestaltung von Gebäudevorzonen  
Die Gebäudevorzonen (Bereiche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und erschließender öffentlicher oder privater Verkehrsfläche) sind zu einem Anteil von mindestens 30 % je Baugrundstück bodengebunden zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. In Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist das Anlegen von Schotter-, Split-, oder Kiesflächen als Ziergestaltung in den Gebäudevorzonen nicht zulässig.
- 4.2 Grundstückseinfriedungen in Gebäudevorzonen (Bereiche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und erschließender öffentlicher oder privater Verkehrsfläche) dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten, hiervon abweichend sind in den Vorzonen offene Zäune bis maximal 2 m zulässig. Im Übrigen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken, Zäune, Mauern oder eine Kombination dieser Einfriedungen zulässig. Palisaden, Gabionen und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe sind nicht zulässig.
- 4.3 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen sind in den Gebäudevorzonen (Bereiche zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und erschließender öffentlicher oder privater Verkehrsfläche) nur ausnahmsweise zulässig. Standorte für

Abfallbehälter und Wertstofftonnen sind in der gleichen Höhe wie die Behälter, mindestens jedoch in einer Höhe von 1,8 m durch Hecken, Zäune, Mauern oder eine Kombination dieser Einfriedungen einzufassen. Die Standorte und deren Einfriedungen sind so anzuordnen, dass die Behälter selbst von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind und einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

#### 4.4 Stützmauern und -wände

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Oberhalb von diesen Stützmauern sind stufenartig weitere Stützmauern (jeweils bis max. 1,0 m) zulässig. Die Höhe der oberhalb liegenden Stützmauer bestimmt dabei, wie weit sie von der Vorderkante der darunterliegenden Stützmauer abzurücken ist. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen (Auf die Errichtung von ggf. notwendig werdenden Absturzsicherungen wird hingewiesen).

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 1. Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 Abs. 2 FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.).

Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

#### 2. Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 Abs. 2 FStrG)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesfernstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

#### 3. Anbaubeschränkungszone gem. Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW)

- a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße

- weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
- b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
  - c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

#### **4. Anlagen der Außenwerbung gem. Straßen- und Wegegesetz (StrWG)**

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich.

Sicht- und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

#### **5. Richtfunktrasse und Bauhöhenbeschränkung**

Innerhalb des Plangebiets verläuft die Punkt-zu-Punkt Richtfunkverbindung Bedburg-Rathaus/Sophienhöhe. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung mit der Zuteilungsnummer 06345395 befindet sich in einem vertikalen Korridor rund 10 m über Grund. Es muss gemäß der Darstellung im Plan ein Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens  $\pm 2$  m eingehalten werden.

Für Gebäude oder Gebäudeteile, die in den Bereich des Schutzstreifens der Richtfunkverbindung (Bauhöhe > 10 m über Grund) ist im Vorfeld des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens eine Beantragung zur Genehmigung eines Umlenkpunktes der Richtfunkstrecke bei der Stadt Bedburg zu stellen. Die Kostentragung der Genehmigung und der Herstellung des Umlenkpunktes sowie die Bereitstellung des Grundstücks obliegt dem Antragsteller.

### **D. HINWEISE**

#### **Bergbauliche und geologische Einwirkungen**

Im Bereich des Plangebietes geht der Bergbau um. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Braun- und Steinkohlebergbaus. Es sind Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim noch andauernden Abbau von Braunkohle möglich. Mit Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den

Braunkohletagebau als auch beim Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### **Artenschutz – CEF-Maßnahmen:**

##### **Extensivierung von Ackerflächen als Lebensraum für die Feldlerche**

Um die Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die vom Vorhaben betroffenen Feldlerchen-Brutpaare langfristig zu gewährleisten, ist die Durchführung geeigneter artspezifischer CEF-Maßnahmen erforderlich.

Die Realisierung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zum Artenschutz ist vertraglich zu sichern .

Die Maßnahmen sind gemäß den Ausführungen der Artenschutzprüfung zum Bauungsplan Nr. 1 / Pütz durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Im vorliegenden Fall sind durch das Vorhaben drei Brutpaare unmittelbar betroffen, für die geeignete Ersatzhabitate geschaffen werden sollen. Vorgesehen ist die Anlage eines Ackerstreifens durch eine dünne Einsaat. Gemäß der Maßnahmenanforderungen sind hierfür pro Brutpaar auf einer Bezugsgröße von 1 ha geeigneter Fläche entsprechend 500 m<sup>2</sup> durch einen Blühstreifen zu extensivieren. Insgesamt ist somit eine Aufwertung von 1.500 m<sup>2</sup> auf 3 ha notwendig. Die Einsaat hat mit geeignetem Saatgut zu erfolgen. Dichtwüchsige Bestände (z.B. dichte Brachen mit Luzerne) sind für die Feldlerche ungeeignet. Zur Stärkung des Habitatpotenzials ist der Rest der Fläche entweder extensiv zu bewirtschaften oder einer Selbstbegrünung zu überlassen.

Die extensive Nutzung ist im Sinne des § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer der Nutzung zu erhalten. Während der Brutzeit der Feldlerche (April bis August) dürfen die Maßnahmenflächen nicht gemäht werden. Ein einmaliges Mulchen außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, d.h. außerhalb des Zeitraumes April bis August, ist gestattet. Es dürfen keine Düngemittel oder Biozide verwendet werden und keine mechanische Beikrautregulierung erfolgen.

Die Maßnahmen sind kurzfristig entwickelbar und unmittelbar nach Etablierung der Vegetation bzw. innerhalb der nächsten Brutperiode wirksam.

#### **Artenschutz – Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungsverbots**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind entsprechend den Erkenntnissen aus der Artenschutzprüfung folgende Maßnahmen erforderlich:

- Um mögliche Tötungstatbestände planungsrelevanter Vogel- und Amphibienarten sicher auszuschließen, darf die Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit von September bis Februar erfolgen.
- Kann die Zeitenbeschränkung zur Baufeldräumung begründet nicht eingehalten werden, muss die Fläche im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Baubeginn auf Besatz durch planungsrelevante Vogel- und Amphibienarten kontrolliert werden. Sollten sich zu diesem Zeitpunkt Individuen auf der Fläche

aufhalten, sind die Baumaßnahmen zu stoppen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Um eine Ansiedlung von Kreuz- und Wechselkröte im Baustellenbereich zu verhindern, sind neu entstehende Temporärgewässer (z.B. in Fahrspuren) im Zeitraum Ende Februar bis Ende September umgehend zu entfernen.
- Die Gebäude sind so zu gestalten, dass es nicht zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen kommt. Dies kann durch Vermeidung großflächiger Glasbauteile, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten etc. vermieden werden.
- Um optische Störwirkungen zu vermindern, sind für die zukünftige Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Darüber hinaus sollten sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten optimiert werden. Eine konkrete Umsetzung der Maßnahme kann in nachgelagerten Zulassungsverfahren erfolgen.

### **Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung**

Zu der Festsetzung nach Ziffer 5 (Mindestgröße der Baugrundstücke) ist im Einzelfall in Verbindung mit § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) eine Beteiligung der Regionalplanungsbehörde und der Oberen Bauaufsichtsbehörde erforderlich.

### **Grundwassermessstellen**

Im Plangebiet befinden sich in der Gemarkung Pütz die aktiven Messstellen 810861 und 810862 (Flur 31, Flurstück 55) sowie in der Gemarkung Lipp die inaktiven Messstellen 2114 (Flur 7, Flurstück 14) 821041 (Flur 7, Flurstück 15). Aktive Grundwassermessstellen sind notwendige Instrumente der Gewässerunterhaltung nach § 91 Wasserhaushaltsgesetz. Ihre Zugänglichkeit und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die im Gewerbegebiet anfallenden Niederschläge sind nach Maßgabe des § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz grundsätzlich ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in die zentralen Versorgungsflächen „Regenrückhaltebecken“ einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Eingriffsregelung / Externe Ausgleichsfläche**

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, ermöglicht durch den Bebauungsplan Nr. 1/ Pütz, wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen.

Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit umfasst insgesamt 311.162 Werteinheiten gemäß "Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008).

Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelten Kompensationsdefizite werden durch externe Kompensationsmaßnahmen (Ökokonto) ausgeglichen.

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet ist anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 4 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen" sowie Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

### **Höhe baulicher Anlagen.**

Das Gewerbegebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich militärischer Luftfahrt nach § 14 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) LuftVG. Gemäß Schutzbereichsgesetz (SchBerG) und § 14 des LuftVG sind, sofern bauliche Anlagen (einschl. untergeordneter Gebäudeteile) eine Höhe von 30 m überschreiten, in jedem Einzelfall die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung vorzulegen.

### **Bodendenkmäler**

Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW, insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW, zu beachten. Bei

Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bedburg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax.: 02425/9039-199, 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.

### **Pflanzvorschlagslisten**

#### **Pflanzvorschlagsliste 1: Fassadenbegrünung**

##### Rank- und Kletterpflanzen z. B.: (nicht heimische, mit hohen Wuchshöhen)

Klettergurke	Akebia quinata Akebie
Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Clematis/ Waldrebe	Clematis, Wildarten und –sorten
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis
Geißblatt	Lonicera, Sorten

#### **Pflanzvorschlagsliste 2: Stellplatzbegrünung und Baumpflanzungen**

##### Heimische Bäume mit Eignung für Baumscheiben z. B.:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus Aria 'Magnifica'
Winterlinde	Tilia cordata

### **Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachdienst 5, Stadt Bedburg, Am Rathaus 1, 50181 Bedburg, eingesehen werden. DIN-Normen werden vom Deutschen Institut für Normung, Berlin, herausgegeben und können auch über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, [www.beuth.de](http://www.beuth.de), bezogen werden. Sie sind außerdem beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).

### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916).**

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
(Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Änderungsgesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW S. 822)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege  
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).

**Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen  
(Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560).