Bebauungsplan SP 50, Blatt 1b, 3. Änderung –„Gewerbepark Junkersring, 2. Erschließungsabschnitt westlich Steinmannweg“
Textliche Festsetzungen - Satzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE

1.1.1 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

Abweichend von der vorstehenden Regelung sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotenen Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist, sowie Kioske, d.h. vom Kaufpublikum nicht betretbare Verkaufsstände, die der Versorgung der im Gebiet Beschäftigten dienen, generell zulässig.

1.1.2 Emissionsgrad der Betriebe und Anlagen

Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Abstandsliste 2007, Anlage 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 sowie Betriebe und Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zugelassen. Die Abstandsliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.

1.1.3 Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) allgemein zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.5 Betriebswohnungen (privilegierte Wohnnutzung)

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausnahmsweise zulässige Nutzung ist mit der Beschränkung auf eine Wohnung pro Betriebsgrundstück ausschließlich in Obergeschossen ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Mindesthöhen auf den mit NR-Nutzungsregelung festgesetzten Flächen

Auf den in der Planzeichnung mit NR-Nutzungsregelung ausgewiesenen Flächen dürfen die festgesetzten Mindesthöhen von Gebäuden und baulichen Anlagen ausnahmsweise unterschritten werden, wenn die Abweichung unwesentlich ist und daraus resultiert, dass Geschosse mit Geschosshöhen unter 3,50 m errichtet werden.

Eine weitere Unterschreitung bis auf eine Höhe von 2,75 m über den festgesetzten Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Büroflächenanteil des Betriebs eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung nicht zulässt und die Unterschreitung städtebaulich vertretbar ist.

2 Bauweise

Die abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung.

3 Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten

3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen "Ga / St" darf die Höhe der Garagen 60,80 über NN nicht überschreiten.

3.2 Pro Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bedarf im Einzelfall nachgewiesen wird.

4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Im Bereich der Gewerbegrundstücke

a) Bepflanzung der Gewerbegrundstücke

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Darin enthalten sind der 5,0 m breite Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße, Nr. 4.1 b), die Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken, Nr. 4.1 c), die Versickerungsflächen, Nr. 4.1 d) und die Stellplatzbegrünung, Nr. 4.1 f). Davon sind mindestens 50 % als Gehölzpflanzung gemäß der folgenden Pflanzliste und der Pflanzliste zu Nr. 4.1 b) anzulegen, soweit sie nicht der Versickerung dienen. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind die in der Planzeichnung vermerkten, maximal zulässigen Endwuchshöhen der Bepflanzungen zu beachten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Schädigung zu ersetzen. Versiegelte und befestigte Flächen werden auf den zu bepflanzenden Grundstücksanteil nicht angerechnet.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Sträucher (in Gruppen zu je mind. 5 St. einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, 5 Tr, 100/150
Corylus avellana	Haselnuß	Str, 5 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, 3 Tr, 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

(zu einem Anteil von 20 % sind Solitärsträucher, 3xv, 200/250 in den Pflanzungen zu verwenden.

b) Pflanzstreifen an der Erschließungsstraße

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Erschließungsstraßen sind als Grünstreifen gemäß der folgenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Unterbrechung des Grünstreifens ist nur durch Zugänge im notwendigen Umfang und durch Zufahrten entsprechend der Festsetzung 3.2 zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1 x 1 m)

Berberis verruculos	Warzen-Berberitze	mB, 40/50
Chaenomeles ”Nicoline”	Zierquitte	mB, 40/60
Chaenomeles ”Nivalis”	Zierquitte	mB, 40/60
Hedera helix	Efeu	mB, 4-6 Tr, 40/60
Lonicera xylosteoides ”Cl. Dwarf”	Heckenkirsche	40/60
Mahonia aquifolium	Mahonie	mB, 30/40
Potentilla ”Klondike”	Fingerstrauch	40/60
Rosa ”Mainaufeuer”	Rose	GKl. A
Rosa ”Moje Hammarberg”	Rose	GKl. A
Rosa ”Rosa Immensee”	Rose	GKl. A
Rosa ”The Fairy”	Rose	GKl. A
Epimedium ”Frohnleiten”	Elfenblume	
Lavandula angustifolia ”Hidcote Blue”	Lavendel	
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	
Vinca minor	Immergrün	

c) Pflanzstreifen zwischen den Baugrundstücken

Entlang den Grundstücksgrenzen zu anderen Baugrundstücken ist außerhalb des Pflanzstreifens an der Erschließungsstraße, Nr. 4.1 b), grenzbegleitend ein 2 m breiter Grünstreifen mit Gehölzen gemäß der Pflanzlisten zu Nr. 4.1 a) und Nr. 4.1 b) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Davon ausgenommen sind Bereiche mit Grenzbebauung.

Sofern die zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks wesentlich erschwert wird, kann einseitig eine Reduzierung auf 1 m und / oder ein teilweiser Entfall ausnahmsweise zugelassen werden, wenn an der anderen Seite des Grundstücks ein angemessener Flächenausgleich erfolgt.

d) Versickerungsflächen

Die Versickerungsmulden sind mit einer Landschaftsrasenmischung zu begrünen, dauerhaft extensiv zu pflegen und randlich mit den Strauchgehölzen gemäß der folgenden Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen, Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel Str. 5	Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum Str. 4	Tr, 100/150

Salix purpurea	Purpur-Weide	Str. 4	Tr, 100/150
Salix viminalis	Korbweide	Str. 4	Tr, 100/150

e) Stellplatzbegrünung

Je angefangene 8 Stellplätze ist innerhalb oder in der Nähe der Stellplatzreihen mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind abweichend von dieser Festsetzung in Bereichen mit einer maximal zulässigen Endwuchshöhe von 10 m kleinkronige Bäume gemäß der folgenden Pflanzliste sowie in den Bereichen mit einer Endwuchshöhe von 4 m und 6 m Sträucher gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen. Zum Schutz vor Beschädigungen sind die Bäume und Sträucher durch Poller o.ä. zu schützen. Je Baum oder Strauch ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10 qm mit Bodendeckern und Stauden gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Bodenflächen ist unzulässig.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, 16/18
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 16/18

Kleinkronige / kleinbleibende Bäume bis ca. 8 m

Acer platanoides ”Globosum”	Kugel-Ahorn	H, 3xv,16/18
Amelanchier araborea ”Robin Hill”	Felsenbirne ”Robin Hill”	H, 3xv,16/18
Crataegus crus-galli	Hahnen-Dorn	H, 3xv,16/18
Crataegus laevigata ”Pauls Scarlet”	Rot-Dorn	H, 3xv,16/18
Crataegus laevigata ”Plena”	Gefüllter Weiß-Dorn	H, 3xv,16/18
Malus-Hybriden	Zierapfel -Hybriden	H, 3xv,16/18
Prunus cerasifera ”Nigra”	Blutpflaume	H, 3xv,16/18
Prunus fruticosa ”Nana”	Zierkirsche	H, 3xv,16/18
Robinia pseudacacia ”Umbraculifera”	Kugel-Robinie	H, 3xv,16/18
Sorbus Americana	Amerikan. Eberesche	H, 3xv,16/18

Sträucher

Amelanchier laevis	Hängende Felsenbirne	3xv, m.Db., 150/175
Coluthea arborescens	Blasenstrauch	3xv, m.Db., 150/200
Cornus alba	Weißer Hartriegel	3xv, m.B., 150/200
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	3xv, m.B., 150/200
Cotoneaster multiiflorus	Blütenmispel	3xv. m.B., 150/175
Crataegus monogyna	Weißdorn	3xv, m.Db., 150/200
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3xv, m.Db., 150/200
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3xv, m.B., 150/200
Viburnum fragrans	Duft- Schneeball	3xv, m.B., 150/200
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	3xv, m.B., 150/200

Bodendecker / Stauden

Chaenomeles ”Elly Mossel”	Scheinquitte	2xv, 40/60

Hedera helix	Efeu	2xv, mTB, 60/80
Lonicera xylesteoides ”Cl.’s Dwarf”	Heckenkirsche	2xv, 40/60
Potentilla fruticosa ”Arbuscula”	Niedriger Fingerstrauch	2xv, mTB, 40/60
Rosa ”The Fairy”	Rose	GKl. A
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel	

4.2 Im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs.3 BauGB

a) Randliche Gehölzpflanzung

Die festgesetzte Fläche ist zu einem Anteil von 50 % mit standortgerechten Sträuchern gemäß der folgenden Pflanzliste zu begrünen. Je 100 m² Strauchpflanzung ist ein Laubbaum gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind durch Sukzession als Saumbereich (Raine) und Grünland durch Sukzession oder Regiosaatgut zu entwickeln. Im Bereich des Schutzstreifens der 380 kV Leitung Sechtem-Siegburg sind die in der Planzeichnung vermerkten, maximal zulässigen Endwuchshöhen der Bepflanzungen zu beachten. Die Pflanzung ist zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Größen und Qualitäten gem. BdB-Gütebestimmungen)

Bäume (je angefangene 200 m² ist 1 Baum zu pflanzen)

Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 16/18
Quercus robur	Stieleiche	H, 3xv, 16/18
Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, 16/18
Tilia cordata	Winterlinde	H, 3xv, 16/18

Sträucher (je Gruppen zu je mind. 5 St einer Art, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str, 5 Tr, 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str, 5 Tr, 100/150
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str, 3 Tr, 100/150
Prunus spinosa	Schlehe	2xv, 3 Tr, 80/100
Rosa canina	Hundsrose	Str, 4 Tr, 100/150
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str, 4 Tr, 100/150
Salix caprea	Salweide	Str, 4 Tr, 100/150
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Str, 5 Tr, 100/150

b) Extensives Grünland

Auf der festgesetzten Fläche ist die Ackerfläche durch Einsaat einer standortgerechten, regionalen Gräser- und Kräutermischung in extensives Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu pflegen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor der Lagerung von Materialien bzw. vor dem Befahren von Flächen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschieben und zwischenzulagern. Überschüssiger Boden darf abgefahren und muss fachgerecht deponiert werden. Der durch Baumaßnahmen nur zeitweise in Anspruch genommene Boden ist jeweils nach Abschluss der

Inanspruchnahme und vor der Begrünung abschnittsweise zu lockern und in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf (Schutzgebietsverordnung vom 07.02.1992, Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.1992, Änderungsverordnung der Wasserschutzgebietsverordnung vom 04.02.1999).

7 Hinweise

7.1 Hochspannungsleitung

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen entlang der 110-/220-/380-kV Leitung Sechtem-Siegburg ist eine Bebauung im Schutzstreifen bzw. unterhalb den Leitungen zwischen den Masten 24 bis 26 höhenbeschränkt möglich. Im Schutzstreifen und unterhalb der Leitungen ist eine Bepflanzung bis zu einer in der Planzeichung vermerkten Endwuchshöhe zulässig. Um die Maststandorte, deren Zufahrt gesichert sein muss, ist auf einer Fläche im Radius von 25,0 m eine Bebauung nicht zulässig und als Bepflanzung nur Wildrasen zulässig. Sämtliche Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen im Schutzstreifenbereich sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben oder einer Maßnahme erfolgt durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Leitungsträgern und dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn. Auch die Höhe der Beleuchtung der innerhalb des Schutzstreifens liegenden öffentlichen Verkehrs-, Park- und Grünflächen ist mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Im Einwirkungsbereich der Hochspannungsfreileitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen, die zu einer Störung von EDV-Anlagen führen können, zu rechnen.

7.2 Niederschlagswasser

Bei allen Grundstücken im Plangebiet, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen gem. § 44 Landeswassergesetz nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung nur Flächenversickerungen ungesammelten Niederschlagswassers und Mulden-/Muldenrigolen-versickerungen gesammelten Niederschlagswassers - jeweils über die belebte Bodenzone - zulässig sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund stellt eine Benutzung des Grundwassers im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 und § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes dar und Bedarf unabhängig vom bauaufsichtlichen Anzeige-Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung ist bei der nach Wasserrecht zuständigen Behörde vorher oder parallel zur Bauanzeige/zum Bauantrag rechtzeitig zu beantragen.

7.3 Wasserschutzzone

Innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Zündorf sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserge-

fährdung vermuten lassen. Der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde ist im Einzelfall zu beteiligen. Die Verbote und Beschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Stellplätze und die befahrbaren Flächen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur unter versiegelten Flächen zulässig. Sofern beim Bodenaushub unerwartet bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial anfällt, ist dieses unter Einschaltung des Rhein-Sieg-Kreises ordnungsgemäß zu entsorgen.

7.4 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf überprüft. Aufgrund der Auswertung von Luftbildern liegen keine Hinweise auf das mögliche Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln vor (Stellungnahme vom 28.03.2017 AZ. 22-5-3-5382068-153/17). Eine absolute Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden währen der Erd- / Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Außerdem ist zu beachten, dass vor Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) eine Tiefendetektion bis 7 m unter Geländeoberkante empfohlen wird. Ein Antrag kann unter Angabe des o. g. AZ. an den Kampfmittelräumdienst kbd@brd.nrw.de gestellt werden.

7.5 Archäologie

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt. Voruntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW vom 11.03.1980; GV NW S. 226) wird hingewiesen.

7.6 Straßenkoordinaten

Die Straßenachse ist über Koordinaten K1 - K7 in der Planzeichnung festgelegt.

7.7 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen) i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9a Abs. 3 BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden Eingriffe im Bereich Gewerbegrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind über die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinaus weitere 337.320 ökologische Werteinheiten durch den Erwerb aus dem „Interkommunalen Ökokonto Agger- und Sülzaue“ der Kommunen Lohmar, Overath, Rösrath und Troisdorf, der Unteren Naturschutzbehörden des Rhein-Sieg-Kreises und des Rheinisch-Bergischen Kreis und des Aggerverbandes, das vom Aggerverband geführt wird, oder aus einem anderen anerkannten Ökokonto auszugleichen (Umrechnung in das Bewertungssystem Ludwig, 1991, s. auch Ergänzung LBP zur 2. Planänderung). Der Erwerb erfolgt durch die Stadt Troisdorf und ist im Zuge des Grundstückserwerbs jeweils abzulösen.